



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split
✉ info@a-m.hr

☎ +385 21 48 48 48
📠 +385 91 616 1636

U Splitu, kolovoz 2024 .

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NARUČITELJ : FANI KERUM, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 72A, 21000
SPLIT, OIB: 24293810824



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTORI NA ETAŽI PODRUMA II OZNAKE PP.8, PP.11,
PP.22, PP25, PP32 I PP.34

LOKACIJA : MATICE HRVATSKE 1, 21000 SPLIT, č.z. ZEM 1077/7, K.Č.Z. 6077/8,
6077/7, 6077/14 k.o. Split

BROJ ELABORATA: 232/2024

Datum procjene : 30.08.2024.

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

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. Međuvremensko izjednačenje
- F.
 - F. 1.1. Usporedne nekretnine - poslovni prostor
 - F. 1.2. Međuvremensko izjednačenje
 - F. 1.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
- G. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
 - H. 1. Fotozapis
 - H. 2. Dokumentacija
 - H. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

1. ZADATAK

Naručitelj : FANI KERUM, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 72A, 21000 SPLIT, OIB:
24293810824

Nekretnina POSLOVNI PROSTORI NA ETAŽI PODRUMA II OZNAKE PP.8, PP.11, PP.22,
PP.25, PP.32 I PP.34

MATICE HRVATSKE 1, 21000 SPLIT, č.z. ZEM 1077/7, K.Č.Z. 6077/8, 6077/7,
6077/14 k.o. Split

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno nalogu Naručitelja. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

U Splitu 30.08.2024.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	POSLOVNI PROSTORI NA ETAŽI PODRUMA II OZNAKE PP.8, PP.11, PP.22, PP25, PP32 I PP.34
Lokacija :	MATICE HRVATSKE 1, 21000 SPLIT, č.z. ZEM 1077/7, K.Č.Z. 6077/8, 6077/7, 6077/14 k.o.
Dan kakvoće	29.08.2024.
Dan vrednovanja	30.08.2024.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Metoda izračuna	Prihodovna metoda
Svrha procjene:	Za osobne potrebe
Z.K. izvadak:	E-izvadak od 30.08.2024.
Općinski sud:	Split, ZK odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Split	16720	ZEM 1077/7	47, 50, 61, 64, 71, 73	Split	6077/7, 6077/8, 6077/14		12952

47. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47)
poslovni prostor br. 8, u podrumu II, nivo 29.00, ukupne površine 20,35 m2, u naravi poslovni prostor.

50. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-50)
poslovni prostor br. 11, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 17,90 m2, u naravi poslovni prostor.

61. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-61)
poslovni prostor br. 22, u podrumu II, nivo 29.00, ukupne površine 15,53 m2, u naravi poslovni prostor.

Opis nekretnine: 64. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-64)
poslovni prostor br. 25, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 21,06 m2, u naravi poslovni prosto.

71. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-71)
poslovni prostor br. 32, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 10,92 m2, u naravi poslovni prostor.

73. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-73)
poslovni prostor br. 34, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 20,49 m2, u naravi poslovni prostor.

Površina čest: 12.952 m2

ZK Uložak br.: 16720

Vlasnik: ESCENDO D.O.O., SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 1

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Zaprmljeno 28. ožujka 2012. Z-3179/12
Zabilježuje se da je za objekt izgrađen na čest. zem. 1077/7 priložena Dozvola za upotrebu Općine Split, Komiteta za urbanizam i građevinarstvo, Odsjeka za građevinarstvo broj 08-UP-I-1631-84- BS/DB od 17. rujna 1984. godine.

Legalna nekretnina.

Nekretnina ima direktan pristup na JPP.

Energo certifikat - za potrebe izrade elaborata Procjenitelju nije dostavljen energetski certifikat.

Godina gradnje :
Onečišćenja
Buka
Klasifikacija nekretnine
Alternativna upotreba

1984
Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Nisu uočeni vanjski izvori buke
2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik
Nije moguća

Napomene :

Upisana pozitivna zabilješka s Uporabnom dozvolom. Nekretnine u roč bau stanju, bez priključka struje i vode, kompletno zapuštene i neodržavanje. Procjenitelj vrši umanjenje nekretnine potrebno za finalizaciju.

NKP : (m2)

106,25

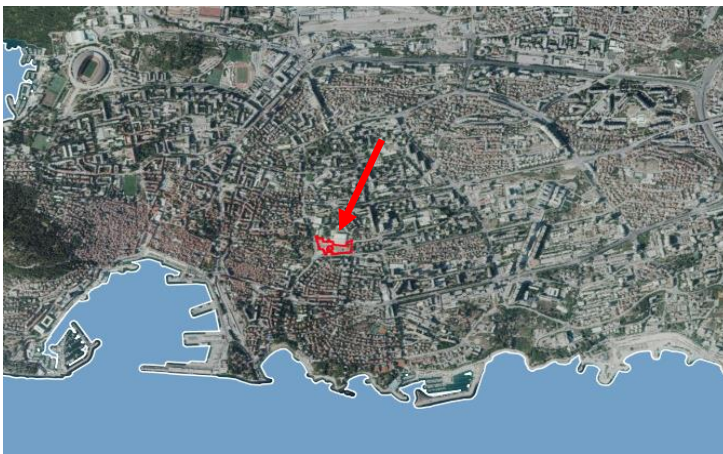
Tržišna vrijednost :

191.955,50

€

C. LOKACIJA

MAKRO



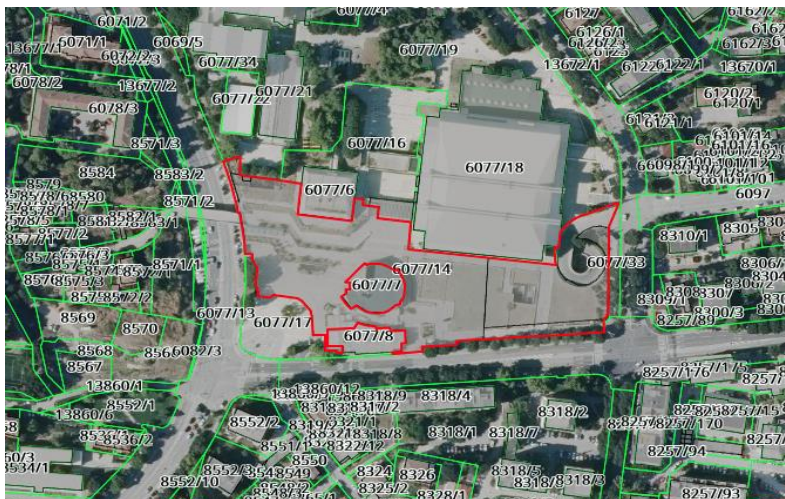
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

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

MIKRO



Nekretnina se nalazi u Splitu, predio Gripe, na adresi Matice Hrvatske 1, u bližoj okolini centra Grada Splita. Predmet procjene su poslovni prostori koji se nalazi na etaži podruma II. U neposrednoj blizini se nalaze višestambene zgrade, individualni stambeni i stambeno - poslovni objekti, poslovna zgrada financijskih institucija, higijenski zavod, te ostali potrebni javni i društveni sadržaji.

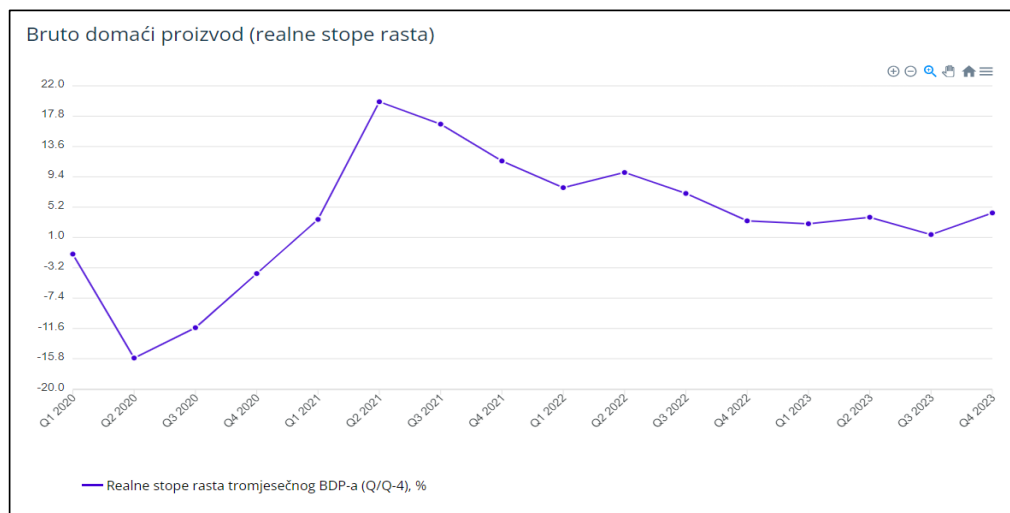
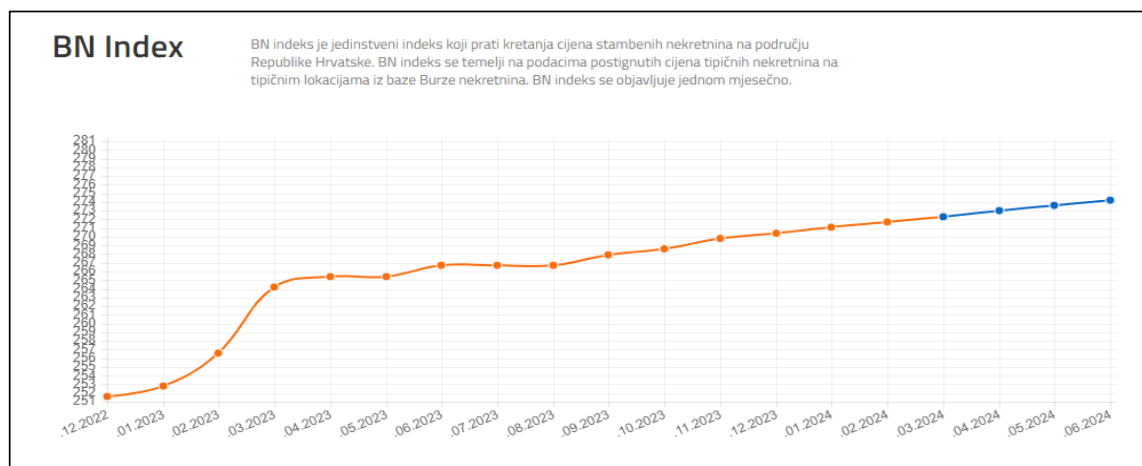
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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



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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 29.08.2024. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

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

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

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

ZGRADA

Temelji	AB trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	Beton
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	Ravna AB ploča + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	Kamen, beton

POSLOVNI PROSTORI

Vanjska stolarija (prozori)	Al ostakljene stijenke
Vanjska stolarija (vrata)	Al ostakljena
Lift	Da
Pregradni zidovi	staklo
Obrada zidova	boja
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	nije ugrađena
Prostorije	-
Grijanje	El. Energija
Ventilacija	Da - nije u funkciji
Klima	NE
Mrežna instalacija	Da - nije u funkciji
Alarm / video nadzor	Da/da
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je stara 40 godine, neodržavana, u roč bau stanju, potrebna kompletna finalizacija i rekonstrukcija

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Netto korisna površina (NKP) - Neto korisna površina poslovnih prostora preuzeta iz ZK uložka te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno zakonu i Pravilniku.

PODRUM II

	P (m2)		koef		NKP
Poslovni prostor br. 8 (E-47)	20,35	x	1,00	=	20,35 m2
Poslovni prostor br. 11 (E-50)	17,90	x	1,00	=	17,90 m2
Poslovni prostor br. 22 (E-61)	15,53	x	1,00	=	15,53 m2
Poslovni prostor br. 25 (E-64)	21,06	x	1,00	=	21,06 m2
Poslovni prostor br. 32 (E-71)	10,92	x	1,00	=	10,92 m2
Poslovni prostor br. 34 (E-73)	20,49	x	1,00	=	20,49 m2

Ukupno podrum II - poslovni prostori : = **106,25 m2**

Bruto korisna površina (BKP) = = 127,50 m2

Netto korisna površina (NKP) = = 106,25 m2

Volumen objekta (BV) BKP X 2,8 = 357,00 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto korisna površina (BKP) = 127,50 m2

Netto korisna površina (NKP) = 106,25 m2

Volumen objekta (BV) 357,00 m3

4. METODA PROCJENE

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

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 oglašениh 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 pretpostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

5. USPOREDNE NEKRETNINE

Usporedne nekretnine - poslovni prostor

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

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, Matice Hrvatske 2, površine 12,50 m². Najam ugovoren 07.10.2022., iznos od 132,96 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1784656
Datum pregleda	30.8.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.11.2022
Površina u prometu	12,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	132,96
Datum ugovora	07.10.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GRIFE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, Matice Hrvatske 28, površine 20,00 m². Najam ugovoren 16.09.2021., iznos od 200,78 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1571072
Datum pregleda	30.8.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.01.2022
Površina u prometu	20,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.500,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	200,78
Datum ugovora	16.09.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRIFE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, Dubrovačka 28A, površine 20,00 m². Najam ugovoren 13.06.2024., iznos od 250,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2132968
Datum pregleda		30.8.2024.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		14.06.2024
Površina u prometu		20,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		1.883,63
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		250,00
Datum ugovora		13.06.2024
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		BLATINE - ŠKRAPE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Prikaz procjenjivane i usporednih nekretnina



DZS indeksi cijena nekretnina


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

<div>  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 106,25 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Matice Hrvatske 1	Matice Hrvatske 2	Matice Hrvatske 28	Dubrovačka 28A
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	3Q2024	4Q2022	3Q2021	2Q2024
Površina (m2)	106,25	12,50	20,00	20,00
Cijena (€)	-	132,96	200,78	250,00
Cijena po m2	-	10,64	10,04	12,50

Protok vremena	3Q2024	4Q2022	3Q2021	2Q2024
DZS indeksi cijena nekretn.	181,47	160,87	138,18	181,47
Vremensko usklađenje	-	12,8%	31,3%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	12,00	13,18	12,50

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
Veličina	106,25	12,50	20,00	20,00
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Namjena	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Pozicija	Pr	Np	Np	Np
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Starost	30 - 50 god	30 - 50 god	30 - 50 god	30 - 50 god
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Opće stanje prostora	loše	Np	Np	Np
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m2	12,56	12,00	13,18	12,50

STATISTIČKA OBRADA

Ukupno korigirana cijena	12,56	12,00	13,18	12,50
Odstupanje od prosjeka		-0,6	0,6	-0,1
Kvadrat odstupanja	0,7	0,3	0,4	0,0
Standardna devijacija - σ	0,5			
Dvosturuka devijacija - 2σ	1,0			
Odstupanje od prosjeka		-4%	5%	0%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

FK matrica					
			A - Lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno

Odabrani FK: 3,00

106,25 m2

12,56 €

namjena opis	kol m2	najamnina €/m2 mj	zauzetost %	prosjek €/m2mj	EBP €
poslovni prostor	106,25	12,56	98%	12,31	15.694

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

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

starost građevine G	40 god	OVK	80 god
relativna starost G/OVK	50 %	postotak OVK	57 %
		OOVK	46 god

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

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =				15.694 €	
Troškovi (% EBP)	10,0%			-1.569	
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =				14.124 €	
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK		5,5	46
Multiplikator				1,06	
Faktor kapitalizacije - M				16,60	
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)				0,00%	
Umanjenje - vrijednost potrebna za finalizaciju (400,00 €/m2 NKP)				42.500 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)				191.955,50 €	

bez PDV-a

191.955,50 €

G. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNI PROSTORI NA ETAŽI PODRUMA II OZNAKE PP.8, PP.11, PP.22, PP25, PP32 I PP.34

na adresi: MATICE HRVATSKE 1, 21000 SPLIT, č.z. ZEM 1077/7, K.Č.Z. 6077/8, 6077/7, 6077/14 k.o.

naručitelja: FANI KERUM, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 72A, 21000 SPLIT, OIB: 24293810824

Mišljenja smo da je na dan 30.08.2024.

- Tržišna vrijednost poslovnih prostora SVEUKUPNO (TV) :

191.955,50	€
-------------------	----------

- Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)

192.000,00	€
-------------------	----------

- Tržišna vrijednost poslovnog prostora br. 8 (E-47) (TV) :

36.765,12	€
------------------	----------

- Tržišna vrijednost poslovnog prostora br. 11 (E-50) (TV) :

32.338,86	€
------------------	----------

- Tržišna vrijednost poslovnog prostora br. 22 (E-61) (TV) :

28.057,12	€
------------------	----------

- Tržišna vrijednost poslovnog prostora br. 25 (E-64) (TV) :

38.047,84	€
------------------	----------

- Tržišna vrijednost poslovnog prostora br. 32 (E-71) (TV) :

19.728,51	€
------------------	----------

- Tržišna vrijednost poslovnog prostora br. 34 (E-73) (TV) :

37.018,05	€
------------------	----------

Napomena:

Predmetna procjena predstavlja vrijednost nekretnine bez PDV-a i poreza na promet nekretnina.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

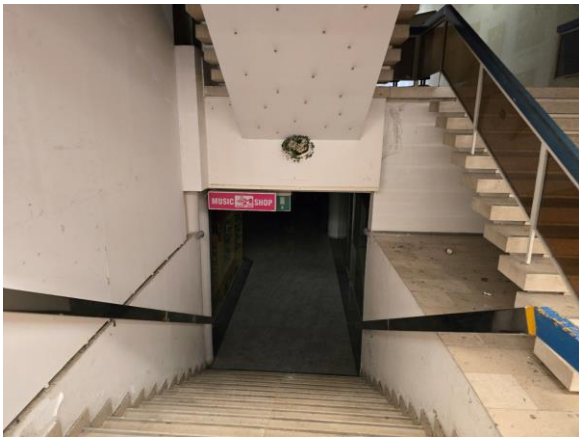
IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

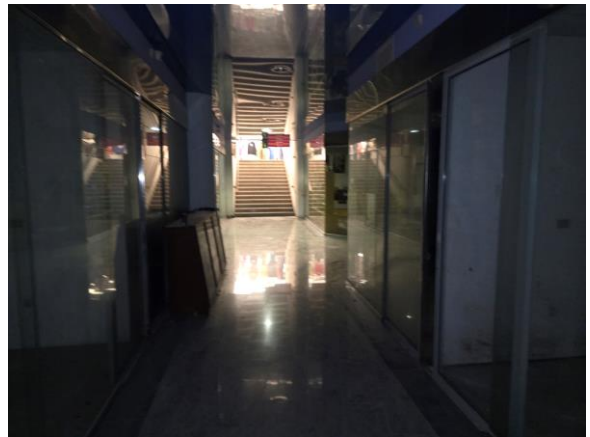
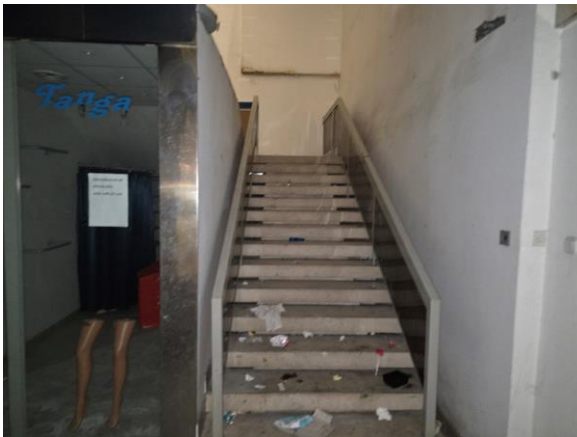
U Splitu, 30.08.2024.

H. PRILOZI

PRILOG 1







PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 30.08.2024. 08:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16720

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16399/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 47, 50, 61, 64, 71, 73 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 1077/7	TRG I ZGRADA, GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1			12952	
		TRG I ZGRADA			8678	
		GARAŽA			4274	
		UKUPNO:			12952	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28. ožujka 2012. Z-3179/12	
2.1	Zabilježuje se da je za objekt izgrađen na čest. zem. 1077/7 priložena Dozvola za upotrebu Općine Split, Komiteta za urbanizam i građevinarstvo, Odsjeka za građevinarstvo broj 08-UP-I-1631-84-BS/DB od 17. rujna 1984. godine.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
47.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47) poslovni prostor br. 8, u podrumu II, nivo 29.00, ukupne površine 20,35 m2, u naravi poslovni prostor. ESCENDO D.O.O., SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 1	
2.1	Pred. 22. ožujka 2006. Z-4150/06 Zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine označene kao čest. zem. 1077/7, vlasništva Oprema d.o.o. Kaštel Lukšić, a temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 17. ožujka 2006. godine br. I R1-4/06.	ZABILJEŽBA
47.1	Zaprimljeno 16.04.2024.g. pod brojem Z-16386/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-240/2024-2 16.04.2024. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-210/2024-4 (ISPRAVAK) 16.04.2024. nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza ESCENDO d.o.o. u stečaju, OIB: 14808065735, Split, Mažuranićevo šetalište 1.	na 64 (1.1), 71 (1.1), 73 (1.1), 61 (1.1), 47 (1.1), 50 (1.1)
50.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-50)	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
poslovni prostor br. 11, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 17,90 m2, u naravi poslovni prostor. ESCENDO D.O.O., SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 1		
2.1	Pred. 22. ožujka 2006. Z-4150/06 Zabilježu se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine označene kao čest. zem. 1077/7, vlasništva Oprema d.o.o. Kaštel Lukšić, a temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 17. ožujka 2006. godine br. I R1-4/06.	ZABILJEŽBA
50.1	Zaprimljeno 16.04.2024.g. pod brojem Z-16386/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-240/2024-2 16.04.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-210/2024-4 (ISPRAVAK) 16.04.2024, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza ESCENDO d.o.o. u stečaju, OIB: 14808065735, Split, Mažuranićevo šetalište 1.	na 64 (1.1), 71 (1.1), 73 (1.1), 61 (1.1), 47 (1.1), 50 (1.1)
61. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-61) poslovni prostor br. 22, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 15,53 m2, u naravi poslovni prostor. ESCENDO D.O.O., SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 1		
61.1	Zaprimljeno 16.04.2024.g. pod brojem Z-16386/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-240/2024-2 16.04.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-210/2024-4 (ISPRAVAK) 16.04.2024, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza ESCENDO d.o.o. u stečaju, OIB: 14808065735, Split, Mažuranićevo šetalište 1.	na 64 (1.1), 71 (1.1), 73 (1.1), 61 (1.1), 47 (1.1), 50 (1.1)
64. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-64) poslovni prostor br. 25, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 21,06 m2, u naravi poslovni prosto. ESCENDO D.O.O., SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 1		
2.1	Pred. 22. ožujka 2006. Z-4150/06 Zabilježu se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine označene kao čest. zem. 1077/7, vlasništva Oprema d.o.o. Kaštel Lukšić, a temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 17. ožujka 2006. godine br. I R1-4/06.	ZABILJEŽBA
64.1	Zaprimljeno 16.04.2024.g. pod brojem Z-16386/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-240/2024-2 16.04.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-210/2024-4 (ISPRAVAK) 16.04.2024, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza ESCENDO d.o.o. u stečaju, OIB: 14808065735, Split, Mažuranićevo šetalište 1.	na 64 (1.1), 71 (1.1), 73 (1.1), 61 (1.1), 47 (1.1), 50 (1.1)
71. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-71) poslovni prostor br. 32, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 10,92 m2, u naravi poslovni prostor. ESCENDO D.O.O.		
71.1	Zaprimljeno 16.04.2024.g. pod brojem Z-16386/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-240/2024-2 16.04.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-210/2024-4 (ISPRAVAK) 16.04.2024, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza ESCENDO d.o.o. u stečaju, OIB: 14808065735, Split, Mažuranićevo šetalište 1.	na 64 (1.1), 71 (1.1), 73 (1.1), 61 (1.1), 47 (1.1), 50 (1.1)
73. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-73)		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
poslovni prostor br. 34, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 20,49 m2, u naravi poslovni prostor. ESCENDO D.O.O., SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 1		
2.1	Pred. 22. ožujka 2006. Z-4150/06 Zabilježu se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine označene kao čest. zem. 1077/7, vlasništva Oprema d.o.o. Kaštel Lukšić, a temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 17. ožujka 2006. godine br. I R1-4/06.	ZABILJEŽBA
73.1	Zaprimljeno 16.04.2024.g. pod brojem Z-16386/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-240/2024-2 16.04.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-210/2024-4 (ISPRAVAK) 16.04.2024, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza ESCENDO d.o.o. u stečaju, OIB: 14808065735, Split, Mažuranićevo šetalište 1.	na 64 (1.1), 71 (1.1), 73 (1.1), 81 (1.1), 47 (1.1), 50 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Pravo vlasništva nekretnine upisane u listu A I, uknjižuje se na ime: GRAD SPLIT	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 47			
1.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-3991/12 Na teret poslovnog prostora broj 8, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 20,35 m2, a na temelju Ugovora o zajmu i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 10. travnja 2012. g.", uknjižuje se ugovorno pravo zalogu u iznosu od četirijunastoosamdesetsedamstisućastopetnaest kuna i pedesetjednu lipu uvećano za eventualne troškove i ostale nuzgredice, u korist:	4.187.115,51 KN	
1.7	Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-42356/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE (CESIJA) 17.10.2023, pod poslovnim br. Z-3991/12, s imena KERUM ŽELJKO, OIB: 09230665171, Meštrovićevo šetalište 72a, u korist: KERUM FANI, OIB: 24293810824, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 72A, 21000 SPLIT		na 1.1
1. Na suvlasnički dio: 50			
1.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-3991/12 Na teret poslovnog prostora broj 11, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 17,90 m2, a na temelju Ugovora o zajmu i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 10. travnja 2012. g.", uknjižuje se ugovorno pravo zalogu u iznosu od četirijunastoosamdesetsedamstisućastopetnaest kuna i pedesetjednu lipu uvećano za eventualne troškove i ostale nuzgredice, u korist:	4.187.115,51 KN	

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.7	Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-42356/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE (CESIJA) 17.10.2023, pod poslovnim br. Z-3991/12, s imena KERUM ŽELJKO, OIB: 09230665171, Meštrovićevo šetalište 72a, u korist: KERUM FANI, OIB: 24293810824, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 72A, 21000 SPLIT		na 1.1
1. Na suvlasnički dio: 61			
1.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-3991/12 Na teret poslovnog prostora broj 22, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 15,53 m2, a na temelju Ugovora o zajmu i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 10. travnja 2012. g.", uknjižuje se ugovorno pravo zaloga u iznosu od četirijunastoosamdesetsedamtisućastopetnaest kuna i pedesetjednu lipu uvećano za eventualne troškove i ostale nuzgredice, u korist: 1.7 Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-42356/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE (CESIJA) 17.10.2023, pod poslovnim br. Z-3991/12, s imena KERUM ŽELJKO, OIB: 09230665171, Meštrovićevo šetalište 72a, u korist: KERUM FANI, OIB: 24293810824, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 72A, 21000 SPLIT	4.187.115,51 KN	
1. Na suvlasnički dio: 64			
1.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-3991/12 Na teret poslovnog prostora broj 25, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 21,06 m2, a na temelju Ugovora o zajmu i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 10. travnja 2012. g.", uknjižuje se ugovorno pravo zaloga u iznosu od četirijunastoosamdesetsedamtisućastopetnaest kuna i pedesetjednu lipu uvećano za eventualne troškove i ostale nuzgredice, u korist: 1.7 Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-42356/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE (CESIJA) 17.10.2023, pod poslovnim br. Z-3991/12, s imena KERUM ŽELJKO, OIB: 09230665171, Meštrovićevo šetalište 72a, u korist: KERUM FANI, OIB: 24293810824, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 72A, 21000 SPLIT	4.187.115,51 KN	
1. Na suvlasnički dio: 71			
1.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-3991/12 Na teret poslovnog prostora broj 32, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 10,92 m2, a na temelju Ugovora o zajmu i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 10. travnja 2012. g.", uknjižuje se ugovorno pravo zaloga u iznosu od četirijunastoosamdesetsedamtisućastopetnaest kuna i pedesetjednu lipu uvećano za eventualne troškove i ostale nuzgredice, u korist: 1.7 Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-42356/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE (CESIJA) 17.10.2023, pod poslovnim br. Z-3991/12, s imena KERUM ŽELJKO, OIB: 09230665171, Meštrovićevo šetalište 72a, u korist: KERUM FANI, OIB: 24293810824, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 72A, 21000 SPLIT	4.187.115,51 KN	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 16720

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 73			
1.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-3991/12 Na teret poslovnog prostora broj 34, u podrumu II, nivo 29,00, ukupne površine 20,49 m2, a na temelju Ugovora o zajmu i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 10. travnja 2012. g.", uknjižuje se ugovorno pravo zaloga u iznosu od četirilmilijunastoosamdesetsedamtisućastopetnaest kuna i pedesetjednu lipu uvećano za eventualne troškove i ostale nuzgredice, u korist:	4.187.115,51 KN	
1.7	Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-42356/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE (CESIJA) 17.10.2023, pod poslovnim br. Z-3991/12, s imena KERUM ŽELJKO, OIB: 09230665171, Meštrovićevo šetalište 72a, u korist: KERUM FANI, OIB: 24293810824, ŠETALIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA 72A, 21000 SPLIT		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.08.2024. 08:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6523

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOTEKS, KRALJA ZVONIMIRA 14, SPLIT	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		115/1	BILICE	1292	7		
			DVORIŠTE	1292			
		115/3	BILICE	43	7		
			DVORIŠTE	43			
		115/4	BILICE	1019	7		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	5			
			DVORIŠTE	967			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	47			
		117	DUJMOVAČA	3486	7		
			ZGRADA	3486			
		118	DUJMOVAČA	425	7		
			DVOR	425			
		900/1	BILICE	1551	7		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	4			
			DVORIŠTE	1547			
		900/4	DUJMOVAČA	1465	7		
			ZGRADA	1465			
		900/5	DUJMOVAČA	62	7		
			NEPLODNO	62			
		900/7	DUJMOVAČA	50	7		
			ZGRADA	50			
		900/9	BILICE	109	7		
			DVORIŠTE	109			
		900/14	BILICE	380	7		
			DVORIŠTE	380			
		900/15	BILICE	75	7		
			DVORIŠTE	38			

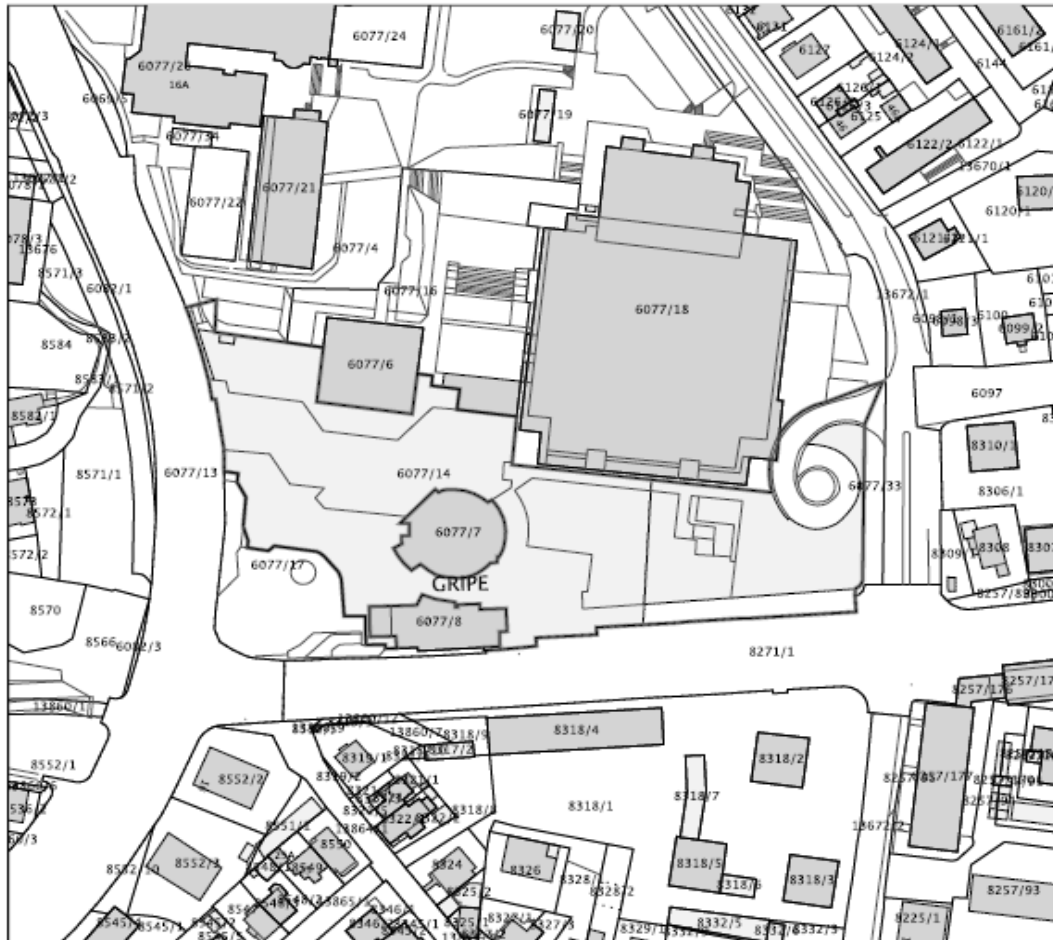
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			DVORIŠTE	16			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	21			
		900/16	BILICE	371	7		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	83			
			DVORIŠTE	288			
		900/17	BILICE	83	7		
			DVORIŠTE	83			
		900/18	BILICE	42	7		
			DVORIŠTE	42			
		900/20	Solinska	948	7		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	17			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	150			
			DVORIŠTE	781			
		900/21	BILICE	991	7		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	136			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	209			
			DVORIŠTE	151			
			DVORIŠTE	145			
			DVORIŠTE	209			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	141			
		900/22	DUJMOVAČA	82	7		
			DVORIŠTE	82			
		900/23	BILICE	179	7		
			DVORIŠTE	179			
		902/1	DUJMOVAČA	176	12		
			ZGRADA	176			
		902/2	DUJMOVAČA	535	12		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	434			
			DVORIŠTE	101			
		6077/6	MATICE HRVATSKE	987	63		
			RESTORAN, MATICE HRVATSKE	987			
		6077/7	MATICE HRVATSKE 1	889	63		
			ZGRADA	889			
		6077/14	MATICE HRVATSKE 1	12952	63		
			GARAŽA, MATICE HRVATSKE 1	4274			
			TRG I ZGRADA	8678			
		6077/16	MATICE HRVATSKE	4079	50		
			TRG	4079			
		6077/17	GRIPE	2281	50		
			TRG	2281			
		6077/33	GRIPE	460	50		
			TRG	460			
Ukupna površina katastarskih čestica				35012			

Stanje na dan: 30.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1000



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINA SPLIT -3-

Komitet za urbanizam i gradjevinarstvo

Odsjek za gradjevinarstvo po tar. br. 42. Odluke
mjesnog odbora I-1631/84. B. 100. bes. glasnik općine Split
Split 17. 9. 1984. godine. Virnana i vanjski
broj 52-81 izdaje. poslije za na podneku.

Općina Split, Komitet za urbanizam i gradjevinarstvo, Odsjek
za gradjevinarstvo, rješavajući pervedom zahtjeva investitora
OOUR-a "Prodajni centar Keteks" -Split na temelju člana 81.
i 83. Zakona o izgradnji objekata ("Naredne novine SRH",
broj 52/81 izdaje

Ko. Zvonko Stavanja, dipl. ing. arh
DOZVOLU ZA UPOTREBU

1. Investitoru OOUR-a "Prodajni centar Keteks" -Split
dozvoljava se upotreba izgrađenog objekta prodajnog centra "Gripe"
u predjelu Gripe u Splitu.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor "Keteks" Split OOUR "Prodajni centar Keteks" -Split
pdmie je dana 21.3.1984.godine zahtjev za izdavanje dozvole
za upotrebu izgrađenog objekta prodajnog centra "Gripe" na
Gripama u Splitu.

Zaključkom od 16.4.1984.godine ovaj Komitet osnoveo je komisiju
za tehnički pregled koja je dana 23.4.1984.godine izvršila
povezni tehnički pregled objekta kao i pregled svih dokumenata
koji se odnose na gradjenje i o tome sastavila zapisnik.
(Raniji pregled izvršen je 19.2.1981.godine o čemu je investitoru
destavljen zapisnik.

Tehničkim pregledom komisija je utvrdila da je predmetni objekt
izgrađen u skladu sa urbanističkim uvjetima izgradnje na
tom području i propisima o tehničkim normativima i jugoslavenskim
standardima te da je za gradjenje izdana gradjevinška dozvola
broj 08-UP-I-1424-79 od 13.4.1979.godine i 08-UP-I-909-81 od
27. 1. 1982.godine .

Pregledom je utvrdjeno da na objektu ina nedostataka koji bi
mogli utjecati na korištenje objekta te je dat rek za otklanjanje
nadjenih nedostataka dana 17.7.1984.godine i 17.9.1984. godine .

Investitor je priložio dokaze da je otklonio sve nedostatke iz
zapisnika od 23.4.1984.godine kao i iz zapisnika od 19.2.
1981.godine te je komisija u zapisniku zauzela mišljenje da se
predmetni objekt može koristiti odmah stavii u pegen.

S obzirom na izneseno, a primjenom odredbi člana 83. 85. i 89.
Zakona o izgradnji objekata, riješeno je kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Zajednici općina
Split, Sekretarijat za poslove uprve, Odjelu za urbanizam, gradje-
vinarstvo, stambene i komunalne poslove, Split, Kupališni prilaz
10, kao drugostepenom organu u roku od 15 dana od dana primitka
rješenja.

Žalba se taksira sa 55. dinara administrativnih taksamih maraka
po tar. br. 2. Odluke o administrativnim taksama ("Službeni
glasnik općine Split" broj 5/82.

-2-

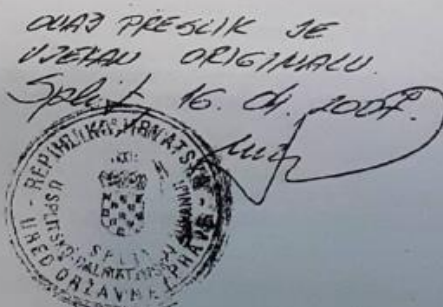
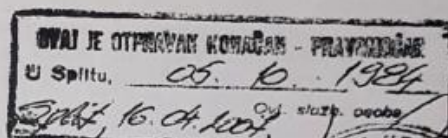
Taksu u iznosu od dinara 8000.- po tar. br. 42. Odluke o
administrativnim taksama ("Službeni glasnik općine Split"
broj 5/82 uplaćena je putem virmana i nalijepljena je i
poštištema na podnesku.

ŠEF ODSJEKA

Knežević Stjepan, dipl. ing.arh
Knežević

Dostaviti:

1. OOUR Predajni centar -Koteks -Split
2. OSUP-Split, (Ing. Bašić /
3. Gradj.inspekcija -Ovdje
4. Referent -Ovdje
5. Arhiva -Ovdje



ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građ siječanj 2020
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- * civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne
- * samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom 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