

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : OPINIO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 05685150350, EUROPSKE UNIJE
11, 32000 VUKOVAR



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU POSLOVNOG
OBJEKTA
ULICA MATICE HRVATSKE 1, 21000 SPLIT, K.Č.Z. 1077/7,
K.O. SPLIT

BR. ELABORATA: 181/2020

Datum procjene : 2.12.2020.

Izradio:
Ivan Mijanović, dipl.ing.grad. ☐
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. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

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

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Gilić



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : OPINIO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 05685150350, EUROPSKE UNIJE 11, 32000 VUKOVAR

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU POSLOVNOG OBJEKTA

ULICA MATICE HRVATSKE 1, 21000 SPLIT, K.Č.Z. 1077/7, K.O. SPLIT

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. 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 zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu 2.12.2020.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU POSLOVNOG OBJEKTA
Lokacija : ULICA MATICE HRVATSKE 1, 21000 SPLIT, K.Č.Z. 1077/7, K.O. SPLIT
Naručitelj: OPINIO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 05685150350, EUROPSKE UNIJE 11, 32000 VUKOVAR
Dan kakvoće 30.11.2020.
Dan vrednovanja 2.12.2020.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Usporedna metoda
Namjena procjene : Za kreditne institucije.

Z.K. izvadak: E izvadak od 08.11.2020.

Općinski sud: Split Zk odjel Split

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	Split	16720	6, 7	1077/7	
katastar:	K.O.	kčbr			
	Split	6077/14			

Opis nekretnine: **6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)**
poslovni prostor br. 17, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 94,71 m2, koji se sastoji od uredskog prostora, arhive i sanitarnog čvora.

7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
poslovni prostor br. 18, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 81,39 m2, koji se sastoji od poslovnog prostora, uredskog prostora i čajne kuhinje.

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Vlasnik (poduložak 6): OPINIO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 05685150350, EUROPSKE UNIJE 11, 32000 VUKOVAR

Vlasnik (poduložak 7): DEMIJANA J.D.O.O., OIB: 70744785662, SPLIT, KRALJA ZVONIMIRA 63

Legalitet: **Legalna nekretnina**, Zaprimljeno 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.

Gradevinska dozvola, Broj: 08/Up-I-1424/79 od 13.04.1979. godine

Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelju nije dostavljena uporabna dozvola za Hostel. Stanje u ZK izvatku ne odgovara stanju u naravi.

Nekretnina ima direktan pristup na JPP.

Etažno vlasništvo s neodređenim omjerima

Energo certifikat - nije prezentiran

Godina gradnje : 1984

Zadnja rekonstrukcija/obnova 2018

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Nije razmatrano

Razvoj (dozvole) -

Napomene : **Predmetna nekretnina u naravi predstavlja jedinstven poslovni prostor - hostel, a ne dvije zasebne samostalne cijeline kako je navedeno u etažnom elaboratu. Procjenitelj kao mjerodavnu površinu nekretnine uzima stanje u ZK izvadku.**

NKP (m2) 176,10

Tržišna vrijednost : **348.277,42 €** ili 2.629.494,51 Kn

DIREKTOR :

Ivan Mijanović

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).

MIKRO



Poslovni kompleks se nalazi u Splitu, anagrafske oznake Ulica Matice Hrvatske 1. Izgrađena je kao poslovna zgrada s više ulaza ulaza. U neposrednoj blizini se nalaze stambene građevine, kao i svi potrebni društveni i javni sadržaji. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju je riješen na javnim površinama u blizini objekta. Javni prijevoz se nalazi u neposrednoj blizini objekta.

Poslovni prostor je položen na etaži prizemlja, orijentacije jug. Prostor je kompletno renoviran 2018 godine te prenamjenjen u hostel s 4 spavaće sobe s pripadajućim sanitarnim čvorovima, recepcijom, dodatnim sanitarnim čvorovima, mini kuhinjom i

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

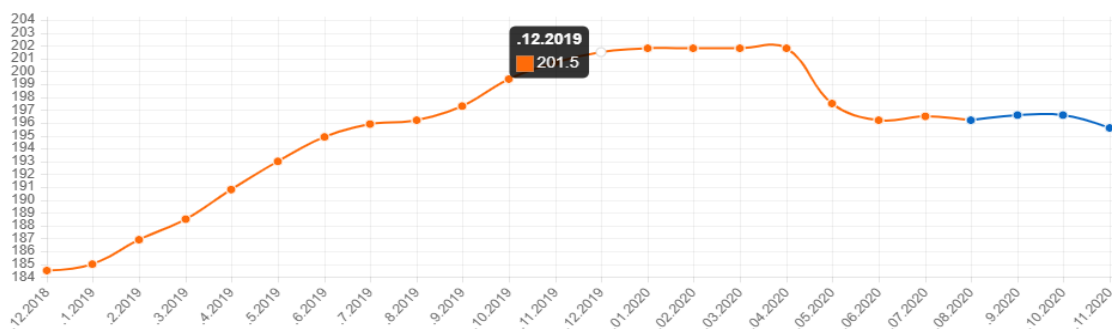
Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

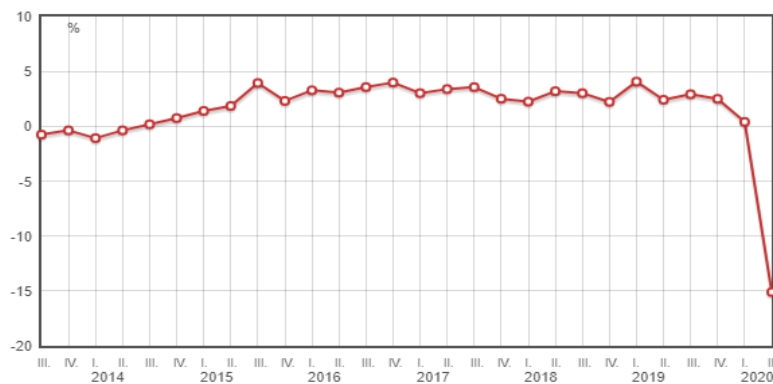
Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 30.11.2020 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	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1984
Godina obnove	
Katnost	2Po + Pr + 02 Kt
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	AB isteg elementi
Krovnna k. + pokrov	ravni AB krov+izolacija
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka + boja

STAN

Položaj	Pr
Prostorije	Uredski prostor, arhiva i sanitarni čvor.
Vanjska stolarija (prozori)	PVC
Lift	ne
Pregradni zidovi	ytong
Obrada zidova	boja, keramika
Obrada podova	keramika + parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el. Energija
Klima	da
Alarm / video nadzor	da

Stanje: Nekretnina je stara 36 godina, kompletno adaptirana 2018 godine (izmjena svih instalacija, podnih i zidnih obloga, ugradba novih vrata...).

3. GEOMETRIJSKI PODACI

1. Poslovni prostor br.17	=	94,71 m ²
Poslovni prostor br.18	=	81,39 m ²
SVEUKUPNO:	=	176,10 m²

Netto korisna površina (NKP) = 176,10 m²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 211,32 m²

Volumen objekta (BV) BKP x 3,3 m = 697,36 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 211,32 m²

Netto građevinska površina (NKP) = 176,10 m²

Volumen objekta (BV) 697,36 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 Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, površine 58,27 m². Kupoprodaja obavljena 13.12.2018. za iznos od 106.972 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1197119
Datum pregleda		2.12.2020.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4159525
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		58,27
Vrijednost nekretnine (KN)		790.524,34
Datum ugovora		13.12.2018
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		GRİPE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Nekretnina 2


Poslovni prostor u Splitu, površine 77,18 m². Kupoprodaja obavljena 02.12.2019. za iznos od 146.563 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1222631
Datum pregleda		2.12.2020.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4192688
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		77,18
Vrijednost nekretnine (KN)		1.090.425,21
Datum ugovora		02.12.2019
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		LUČAC - MANUŠ - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

Nekretnina 3

Stan u Splitu, površine 141,00 m². Kupoprodaja obavljena 09.06.2017. za iznos od 249.834 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Informacije		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1106733
Datum pregleda		2.12.2020.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		3606662
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		141,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.851.272,75
Datum ugovora		09.06.2017
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		LUČAC - MANUŠ - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 176,10 m2

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Gripe	Gripe	Manuš	Manuš
	Nekretnina	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	4Q2020	4Q2018	4Q2019	2Q2017
	Površina (m2)	176,10	58,27	77,18	141,00
	Cijena (€)	-	106.972	146.563	249.834
	Cijena po m2	-	1.835,8	1.899,0	1.771,9
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	4Q2020	4Q2018	4Q2019	2Q2017
	DZS indeksi cijena nekretn.	126,30	113,50	120,35	106,58
	Vremensko usklađenje	-	11,3%	4,9%	18,5%
	Korigirana vrijednost po m2	-	2.043,2	1.992,0	2.099,7
	Lokacija-kategorija	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
	(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	176,10	58,27	77,18	141,00
	(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Namjena	Poslovna	Poslovna	Poslovna	Poslovna
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Pozicija	VP	-	-	-
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Starost	1692	-	-	-
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	0%
	Korigirana vrijednost po m2	1.977,7	1.941,1	1.892,4	2.099,7
	Ukupno korigirana cijena	1.977,7	1.941,1	1.892,4	2.099,7
	Odstupanje od prosjeka		-36,6	-85,3	121,9
	Kvadrat odstupanja	23.490,7	1.342,5	7.277,2	14.871,0
	Standardna devijacija - σ		88,5		
	Dvosturuka devijacija - 2σ		177,0		
	Odstupanje od prosjeka		-2%	-4%	6%
	(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine **176,10 m²**
 Vrijednost po m² **1.977,73 €/m²**
 Tržišna vrijednost **348.277,42 €**

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU POSLOVNOG OBJEKTA
 na adresi: ULICA MATICE HRVATSKE 1, 21000 SPLIT, K.Č.Z. 1077/7, K.O. SPLIT
 naručitelja: OPINIO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 05685150350, EUROPSKE UNIJE 11, 32000 VUKOVAR

Mišljenja smo da je na dan 2.12.2020.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 233

Utvrđena na dan 1.12.2020.

Primjenjuje se od 2.12.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,619942	4,633844	4,647746
Kanada	124	CAD	1	4,847548	4,862134	4,876720
Češka	203	CZK	1	0,286961	0,287824	0,288687
Danska	208	DKK	1	1,011282	1,014325	1,017368
Mađarska	348	HUF	100	2,103001	2,109329	2,115657
Japan	392	JPY	100	6,026639	6,044773	6,062907
Norveška	578	NOK	1	0,709471	0,711606	0,713741
Švedska	752	SEK	1	0,737245	0,739463	0,741681
Švicarska	756	CHF	1	6,940777	6,961662	6,982547
Velika Britanija	826	GBP	1	8,400973	8,426252	8,451531
SAD	840	USD	1	6,288973	6,307897	6,326821
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,848633	3,860214	3,871795
EMU	978	EUR	1	7,527272	7,549922	7,572572
Poljska	985	PLN	1	1,680420	1,685476	1,690532

- Tržišna vrijednost Sveukupna (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

348.277,42	€	ili	2.629.494,51	Kn	1 € = 7,55 Kn
-------------------	----------	------------	---------------------	-----------	----------------------

- Tržišna vrijednost (E -6) :

Srednji tečaj HNB-a

187.310,36	€	ili	1.414.193,22	Kn	1 € = 7,55 Kn
-------------------	----------	------------	---------------------	-----------	----------------------

- Tržišna vrijednost (E-7) :

Srednji tečaj HNB-a

160.967,06	€	ili	1.215.301,30	Kn	1 € = 7,55 Kn
-------------------	----------	------------	---------------------	-----------	----------------------

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.□

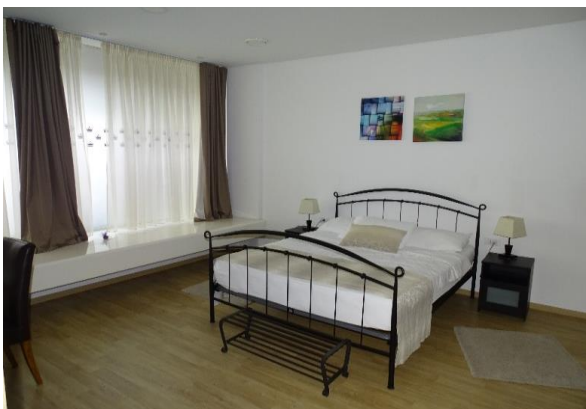
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu, 2.12.2020.

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE







PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 01.12.2020. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16720

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8100/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-27974/2020 (E-6), Z-27974/2020 (E-7)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 7 (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
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor br. 17, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 94,71 m2, koji se sastoji od uredskog prostora, arhive i sanitarnog čvora.	
	OPINIO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 05685150350, EUROPSKE UNIJE 11, 32000 VUKOVAR	
6.1	Zaprimljeno 30.12.2016.g. pod brojem Z-35225/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Opinio d.o.o. Vukovar, Europske unije 11, kojim traži upis zabilježbe spora koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu u pogledu poslovnog prostora br. 17, u prizemlju.	na 6 (1.2)
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) poslovni prostor br. 18, u prizemlju, nivo 36,00, ukupne površine 81,39 m2, koji se sastoji od poslovnog prostora, uredskog prostora i čajne kuhinje.	
	DEMIJANA J.D.O.O., OIB: 70744785662, SPLIT, KRALJA ZVONIMIRA 63	

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

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
2. Na suvlasnički dio: 7			
2.1	Zaprimljeno 25.02.2015. broj Z-2138/15 Na teret poslovnog prostora br. 18, u prizemlju, nivo 36,00, a na temelju ugovora o kreditu broj 23-1563 sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) od 23. veljače 2015. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunaipetstotisućakuna, što predstavlja protuvrijednost od 453.466,38 EUR (četristopedesettisućčetristošezdesetšest- euraitridesetosamcenti) redovne kamate po stopi od 7,50 % godišnje koja je promjenjiva, ugovorene naknade i troškove, anuitetska otpлата, sve prema uvjetima iz Ugovora, u korist: BANKA SPLITSKO-DALMATINSKA D.D., OIB: 25351138943, SPLIT, 114. BRIGADE 9	3.500.000,00 KN	
2.2	Označen kao "GLAVNI ULOŽAK" dok je kao "SPOREDNI ULOŽAK" označen Z.U. 591 K.O. Vukovar.		
26. Na suvlasnički dio: 6			
26.1	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8100/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 17.02.2019, u iznosu od stodesettisućadvjestopedesetčetiri kune i dvadesetšest lipa, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove, u korist: SEM 1986 D.D., OIB: 18428856047, 114. BRIGADE 10, 21000 SPLIT	110.254,26 KN	vezano uz B 6 (6.3)
27. Na suvlasnički dio: 6			
27.1	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8100/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 17.02.2019, u iznosu od tridesettisuća kuna, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove, u korist: ORDESA D.O.O., OIB: 12914704971, ZADARSKA 13, 21000 SPLIT	30.000,00 KN	vezano uz B 6 (6.3)
28. Na suvlasnički dio: 6			
28.1	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8100/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 17.02.2019, u iznosu od četrdesettisućapedesetosam kuna i pedesetšest lipa, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove, u korist: SVITLOST D.O.O., OIB: 66197029929, 114. BRIGADE 10, 21000 SPLIT	40.058,56 KN	vezano uz B 6 (6.3)
29. Na suvlasnički dio: 6			

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
29.1	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8100/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 17.02.2019, u iznosu od tridesetstisuća kuna, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove, u korist: CATAMARAN LINE D.O.O., OIB: 69891271960, 114. BRIGADE 10, 21000 SPLIT	30.000,00 KN	vezano uz B 6 (6.3)
30. Na suvlasnički dio: 6			
30.1	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8100/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 17.02.2019, u iznosu od dvjestotisuća kuna, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove, u korist: PALAČA DIVNIĆ D.O.O., OIB: 95252386890, DOBRIĆ 2, 22000 ŠIBENIK	200.000,00 KN	vezano uz B 6 (6.3)
31. Na suvlasnički dio: 6			
31.1	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8100/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 17.02.2019, u iznosu od tridesetdevetstisućadvjestodvadesetdvije kune i sedamdesetjednu lipu, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove, u korist: RECENSEO D.O.O., OIB: 26064284994, 114. BRIGADE 10, 21000 SPLIT	39.222,71 KN	vezano uz B 6 (6.3)
32. Na suvlasnički dio: 6			
32.1	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8100/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 17.02.2019, u iznosu od dvijetisućdevjestosedamdesetdvije kune i tri lipe, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove, u korist: 101 DALMATINAC J.D.O.O., OIB: 54098156197, 114. BRIGADE 10, 21000 SPLIT	2.272,03 KN	vezano uz B 6 (6.3)
33. Na suvlasnički dio: 6			
33.1	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8100/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 17.02.2019, u iznosu od devetstisućatristodevedesetčetiri kune i osamdesetdvije lipe, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove, u korist: ALBA LUNARIS J.D.O.O., OIB: 58698641706, KRIŽINE 5, 21000 SPLIT	9.394,82 KN	vezano uz B 6 (6.3)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.12.2020. 23:15

PRJEPIS 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	2311	7		
			DVORIŠTE	2311			
		115/3	BILICE	43	7		
			DVORIŠTE	43			
		117	DUJMOVAČA	3486	7		
			ZGRADA	3486			
		118	DUJMOVAČA	425	7		
			DVOR	425			
		900/1	BILICE	5563	7		
			3 ZGRADE	358			
			DVORIŠTE	5205			
		900/3	BILICE	4	7		
			DVORIŠTE	4			
		900/4	DUJMOVAČA	1665	7		
			ZGRADA	1665			
		900/5	DUJMOVAČA	144	7		
			NEPLODNO	144			
		900/6	SOLINSKA 84	406	7		
			ZGRADA	406			
		900/7	DUJMOVAČA	50	7		
			ZGRADA	50			
		900/8	BILICE	3	7		
			DVORIŠTE	3			
		900/9	BILICE	1706	7		
			ZGRADA	85			
			DVORIŠTE	1621			

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
		901/1	DUJMOVAČA	1741	7		
			ZGRADA	1741			
		901/3	DUJMOVAČA	872	7		
			ZGRADA	872			
		902	DUJMOVAČA	711	12		
			ZGRADA	711			
		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	3463	50		
			TRG	3463			
Ukupna površina katastarskih čestica				41500			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

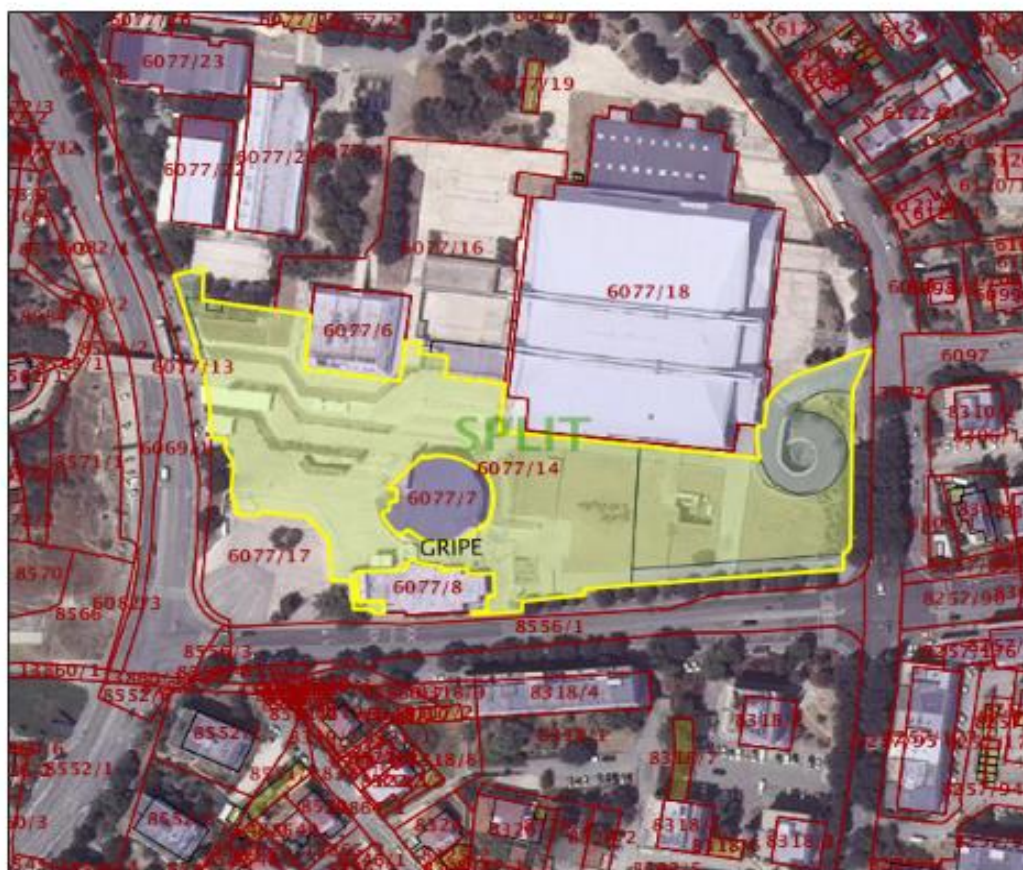
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SPLIT, 329835
k.č. br.: 6077/14

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 02.12.2020

KRMIO CA
#KOTEXS
19.9.84.

19.9.84.

42. Outline
of the
25.7.67
FBI

Knežević Stevan, dipl. ing. arb
DOZVOLU ZA UPOTREBU

O b r a z l o ž e n j e

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

-2-

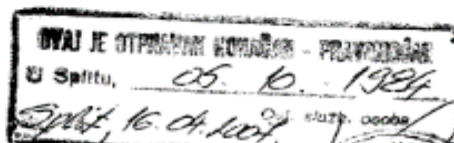
Taksa u iznesu od dinara 8000.- po tar. br. 42. Odluke o
administrativnim taksama ("Službeni glasnik općine Split"
broj 5/82 uplaćena je putem virmana i nalijepljena je i
pozistena na podnesku.

ŠEF ODSJEKA

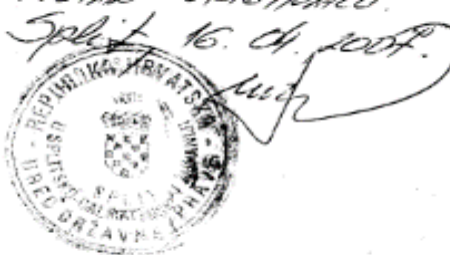
Knežević Stevan, dipl. ing.arh
Knežević

Dostaviti:

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



OVAK PREGLED JE
UZETI ORIGINALU.



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA SPLIT

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo,
komunalne poslove i saobraćaj
Odsjek za društvenu izgradnju
Broj: 08/Up-I-1424/79.
Split, 13.04. 1979.

OTJAN GARY
72.07.79
OVAJ JE IZPRAVAK KODČAN - PRAVOMOCAN

U Splitu, 30.07. 1979.

Odsjek za društvenu izgradnju, Sekretarijata za
urbanizam, građevinarstvo, komunalne poslove i saobraćaj Općine
Split rješavajući povodom zahtjeva investitora "KOTEKS" iz SPLITA
za izdavanje građevinske dozvole, na temelju člana 33. i 35. Zakona
o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH", broj 20/75), te člana
202. u vezi s članom 206. Zakona o općem upravnom postupku ("Službe-
ni list SFRJ", broj 18/65), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Investitoru Poduzeću "Koteks" iz Splita odobrava se
gradnja objekta prodajnog centra na jugozapadnom dijelu sportskog
centra Gripe u Splitu. Ovom dozvolom odobrava se izvođenje građev-
vinsko zanatskih radova, te instalacija jake i slabe struje,
vodovoda i kanalizacije, gromobrana, centralnog grijanja, ventila-
cije, prema tehničkoj dokumentaciji izrađenoj po projektnoj orga-
nizaciji: Institut za arhitekturu, urbanizam i prostorno planira-
nje Arhitektonskog fakulteta u Sarajevu, Urbanistički zavod Dalma-
cije-Split i "Monter"-Split sa potvrdom da je ista izrađena u
skladu sa obavijesti o urbanističkim uvjetima br. 08/5567/1-78
od 11.07.1978.

Tehnička dokumentacija se sastoji od:

- Glavnog projekta građevinski radovi (Institut za
arhitekturu, urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskog
fakulteta Sarajevo i urbanistički zavod Dalmacije-Split).
- Statički račun (Institut za arhitekturu urbanizam
i prostorno planiranje Arhitektonskog fakulteta Sarajevo).
- Projekat vodovoda i kanalizacije ("Monter") T.d.
V.K. 3060/79 od siječnja 1979.god.
- Projekt električne instalacije slabe struje dvije
knjige ("Monter" T.D. - E- 3040/78 prosinca 1978.god.).
- Projekt električne instalacije jake struje i
gromobrana ("Monter") T.D. - E - 3058/79 od siječnja 1979.g.
- Projekt klimatizacije, ventilacije i centralnog
grijanja ("Monter"), T.D. - KL - CG - 3059/79 od siječnja 1979.

2. Investitor je dužan da u roku od 60 dana od dana
izdavanja ovog odobrenja za građenje ishodi dopunsko odobrenje
za uređenje interijera i polihromiju objekta.

3. Investitor je dužan da u toku izvođenja radova postupi po primjedbama izvještaja o kontroli, stabilnosti, te da dokaz o učinjenom predloži Komisiji za tehnički prijem objekta.

4. Investitor je dužan osigurati stalni nadzor nad izgradnjom objekta za koji se daje ova dozvola.

5. Investitor je dužan pismeno obavijestiti Službu društvenog knjigovodstva o otpočinanju građenja, odnosno izvođenja radova najkasnije 15 dana prije dana otpočinanja građenja, odnosno izvođenja radova.

6. Ova dozvola prestaje važiti ako se građenje investicionog objekta ne započne izvoditi u roku od dvije godine, od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor Poduzeće "Koteks" iz Splita podnio je dana 30.03. 1979.godine zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za građenje, objekta prodajnog centra Poduzeća Koteks - na jugo-zapadnom dijelu sportskog centra Gripe u Splitu.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

I Tehničku dokumentaciju u smislu člana 18.Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH", broj 20/75) u 3 primjerka, koja se sastoji od 10 (deset) knjiga izrađenih od projektne organizacije: Institut za arhitekturu, urbanizam, i prostorno planiranje arhitektonskog fakulteta u Sarajevu, Urbanističkog zavoda Dalmacije-Split i "Monter"-Split, sa dokazom da je projektna organizacija ovlaštena za projektiranje.

II Dokaz o pravu korištenja, pravomoćno rješenje Općine Split broj 07/Up-I-358/79 od 9.02.1979.godine kojim je investitoru priznato pravo korištenja na predmetno zemljište.

III Suglasnost saobraćajnog odsjeka ovog Sekretarijata Broj gornji od 13.04. 1979.

IV Suglasnost poduzeća "Vodovod i kanalizacija"-Split broj 543 od 28.03.1979.god.

V Rješenje Sanitarne inspekcije Općine Split broj 03/V-Up-I-200 od 26.03.1979.

VI Suglasnost Poduzeća PTT saobraćaja za telefonski priključak broj 02-546/1-79 od 29.01.1979.

VII Elektroenergetsku suglasnost poduzeća "Elektro-dalmacija"-Split broj 3413/83/79 od 21.03.1979.

VIII Rješenje Inspekcije rada broj 09/Up-I-1718/79. od 13.04.1979.

IX Suglasnost Sekretarijata javne sigurnosti Općine Split broj 01/Up-I-1641/79 od 12.04.1979.

X Rješenje Planskog odsjeka ovog Sekretarijata
Općine Split broj 08/Up-I-61/27-79 od 12.04.1979.

XI Dokaz o uplati učešća u pripremi i uređenju
građevinskog zemljišta- potvrda Poduzeća za izgradnju Splita-
Split broj 03-2-14865/78 od 12.02.1979.

Kontrolu tehničke dokumentacije u pogledu stabil-
nosti objekta u smislu odredbe člana 53. Zakona o izgradnji objekata
izvršio je Ing.Biro - Split i o tome sastavio pismeni izvještaj
broj 1123/79 od 11.04.1979.

Poduzeće za izgradnju Splita-Split ovlašteno je
da se za račun i u ime Općine Split bavi poslovima pripreme i ure-
đenja građevinskog zemljišta na području Općine Split . i to kao
pravni slijednik bivšeg Zavoda za pripremu gradilišta Split kojemu
je Općina Split ugovorom broj: 01-24183/1-65 od 22.11.1965.godine
povjerila brigu oko uređenja gradskog građevinskog zemljišta. Osim
toga i odredbama Odluke Općinske skupštine koje reguliraju pripremu
i uređenje građevinskog zemljišta komunalnim objektima (objektima
infrastrukture) ovo poduzeće je izričito ovlašteno u poslovima ove
komunalne oblasti.

Obzirom na izneseno utvrđeno je da su ispunjeni
svi propisani uvjeti za izdavanje građevinske dozvole pa je rije-
šeno kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna
žalba Zajednici općina Split, Sekretarijatu za poslove Uprave,
Odjelu za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove-
Split, Kupališni prilaz 10, kao drugostepenom organu u roku od
15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se taksira sa 20.-dinara
administrativnih taksenih maraka po tar.br.2.Odluke o administra-
tivnim taksama ("Sl.glasnik Općine Split",br.5/76).

Taksa u iznosu od 3.650.-dinara po tar.br.38. i
40.Odluke o administrativnim taksama ("Službeni glasnik Općine
Split", broj 5/76) uplaćena virmanom.

SAMOSTALNI REFERENT

Knežević
Knežević Stevan, dipl.inž.arh.

Dostaviti:

1. "Koteks"-Split
2. Zavod za izgradnju-Split
3. Služba društvenog knjigovodstva-Split
4. Građevinska inspekcija-Ovdje
5. Planski odsjek-Ovdje
6. Referentu-Ovdje
7. Arhiva-Ovdje

Ovaj preslik je vjeran originalu koji se nalazi u
arhivi Ureda državne uprave u Splitsko-
dalmatinskoj županiji.
Pristojba po tar.br. 5.Zakona o upravnim
pristojbama u iznosu od 60,00 kuna
naljepljena i poništena na izvorniku.

Split, 26.09.79. godine

OVLASTENA SLUŽBENA OSOBA

"Geotehna" d.o.o. Split - Poduzeće za geodetske i katastarske poslove, projektiranje i konzalting
Sjedište: Marasovića 35 mobilni: 099 475 445 žiro račun: 34400-601-141291
Ured: Slavčeva 39 (prizemlje) tel. 021 486 404 matični broj: 0795895
Predmet broj: 25/2001
Datum: 11. svibnja 2001.

Naručitelj: KOTEKS a.d.
Kralja Zvonimira 14
21 000 Split

ELABORAT ETAŽIRANJA ZGRADE PC KOTEKS

Čestice zemlje 1077/7, 1077/2, 1077/3 i 1077/4 K.o. Split

ovjerava: Ratko Štefek, ing.geod.

Nivo	Etaža	Samost.cjel.	Parcela	Površina
36	Prizemlje	16	1077/7	98.96
36	Prizemlje	17	1077/7	94.71
36	Prizemlje	18	1077/7	81.39
36	Prizemlje	19	1077/7	120.00
36	Prizemlje	20	1077/7	150.32
36	Prizemlje	21	1077/7	66.79
36	Prizemlje	22	1077/7	135.24
36	Prizemlje	23	1077/7	22.16
36	Prizemlje	24	1077/7	50.42
36	Prizemlje	25	1077/7	123.07
36	Prizemlje	26	1077/7	130.76
36	Prizemlje	27	1077/7	18.61
36	Prizemlje	28	1077/7	79.57
36	Prizemlje	dio 29	1077/7	773.71
36	Prizemlje	33	1077/7	8.00
36	Prizemlje	38	1077/7	21.73
36	Prizemlje	UKUPNO 15 S.C.	1077/7	1975.44
36	Prizemlje	ZP 34	1077/7	83.40
36	Prizemlje	ZP 35	1077/7	16.01
36	Prizemlje	ZP 37	1077/7	143.78
36	Prizemlje	UKUPNO Z.P.	1077/7	243.19
39	1. kat	5	1077/7	2527.27
39	1. kat	6	1077/7	619.81
39	1. kat	8	1077/7	2270.22
39	1. kat	UKUPNO 3 S.C.	1077/7	5417.30
39	1. kat	7	1077/7	1748.25
39	1. kat	UKUPNO Z.P.	1077/7	1748.25
40	1. kat	39	1077/7	65.48
40	1. kat	40	1077/7	61.52
40	1. kat	41	1077/7	37.71
40	1. kat	42	1077/7	6.50
40	1. kat	43	1077/7	60.84
40	1. kat	44	1077/7	88.71
40	1. kat	45	1077/7	71.43
40	1. kat	46	1077/7	135.07
40	1. kat	47	1077/7	217.86
40	1. kat	48	1077/7	93.32
40	1. kat	49	1077/7	107.00
40	1. kat	51C	1077/7	13.34
40	1. kat	51D	1077/7	27.87
40	1. kat	UKUPNO 13 S.C.	1077/7	986.65

PRILOG

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; 152/14)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
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 certifikiranju zgrada (NN 88/17) 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 8. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)