

**R-659/2017**

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA**

u svrhu ažurnog monitoringa rizika

PONOVLJENA PROCJENA ZA POTREBE PERIODIČNOG VREDNOVANJA NEKRETNINA  
PRETHODNO IZRAĐENI ELABORAT R-555/2016

**ZEMLJIŠTE S RUŠEVNOM GRAĐEVINOM**

MILNA, č.zgr. 435, č.zem. 1695/1, 1695/4 i 1695/5 k.o. Milna

NARUČITELJ: ZAGREBAČKA BANKA d.d.

KLIJENT – KERUM d.o.o.



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

**3.755.423 kn ILI 498.000 EUR**

IZRADA:

**ZANE d.o.o. Poslovnica SPLIT, I.Gundulića 26a, Split**

Odjel procjena i konzaltinga poslovnih nekretnina

Split, 13.12.2017. godine

Specijalistica za konzalting

**Lidija Keško, dipl.ing.arh.**



KONTROLA

**Jagoda Britvić, dipl.ing.građ.**



OVJERA

Voditeljica odjela

**Dunja Primer, dipl.ing.arh.**



**ZANE** d.o.o.  
ZAGREB  
NOVA VES 17  
Poslovnica Split 2

**SAŽETAK**
**Sažetak**
**ZEMLJIŠTE**

Ozn. Elaborata:	R-659/2017	Z-488209/2017	
<b>PODACI O NARUČITELJU I INICIJATORU</b>			
1	Naručitelj	ZAGREBAČKA BANKA d.d.	
2	Adresa naručitelja	Savska 62, Zagreb 10000	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)	KERUM d.o.o.	
<b>PODACI O NEKRETNINI</b>			
4	Tip nekretnine	zemljište revizija	
5	Vrsta nekretnine	namjena mješovita	
6	Opis nekretnine	Građevinsko zemljište s ruševnom građevinom, dijelom u zoni M, dijelom u zoni T1.	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Milna, k.č. 1695/1, 1695/4, 1695/5 i 435 ZGR k.o. Milna	
9	Kvart (za određene gradove)		
<b>PODACI O DOKUMENTACIJI</b>			
10	Vrsta izvadka (ZK izvadak)	ZK izvadak	
11	ZK odjel	Supetar	
12	Katastarska općina	Milna	
13	Broj ZK uloška	3351, 3352	
14	Broj čestice	k.č. 1695/1, 1695/4, 1695/5 i 435 ZGR	
15	Vlasništvo	KERUM d.o.o.	
16	Udio vlasništva	1/1	
17	Upisana prava, utjecaj na utrizivost nekretnine	-	
18	Vrsta izvadka (posjedovni list)	posjedovni list	
19	Odjel katastra	Supetar	
20	Katastarska općina	Milna	
21	Broj posjedovnog lista	1976	
22	Broj čestice	k.č. 1695/1, 1695/4, 1695/5 i 435 ZGR	
<b>STATUS NEKRETNINE</b>			
23	Status u zemljišnim knjigama	neusklađen upis s katastrom	
24	Status u katastarskom operatu	učinjeno nije u skladu s zatečenim stanjem	
25	Zakonitost izvedenih radova		
26	Preparcelacija u postupku	ne	
<b>PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA</b>			
27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja	R-555/2016, ZANE d.o.o.	
28	Napomena	DA, u zk izvadcima nije upisana površina čestica	
29	Zakonitost izvedenih radova		
30	Datum procjene	17.11.2017.	
31	Tržišna vrijednost		490.000,00 EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
<b>PREDMET PROCJENE</b>			
33	Površina zemljišta u zk (m2)	0,00	m2
34	Površina zemljišta u katastru (m2)	2.102,00	m2
35	Komunalni priključci		
36	Građevinski materijal koji prevladava		
37	Stanje nekretnine	neodržavano-nepristupačno	
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI</b>			
38	Tržišna vrijednost nekretnine		498.000,00 EUR
39	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja		EUR
40	Metoda procjene tržišne vrijednosti	troškovna	
41	Datum vrednovanja	13.12.2017.	
42	Datum kakvoće	27.1.2015.	
43	Datum izrade	13.12.2017.	
44	Napomena	DA, u zk izvadcima nije upisana površina zemljišta. Poslovna građevina devastirana.	

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

Ponovni obilazak nekretnine nije izvršen. Procjena je izrađena pod pretpostavkom da se stanje nekretnine nije promijenilo u odnosu na činjenice i ocjene kvalitete sa lica mjesta utvrđene prilikom obilaska nekretnine na dan kakvoće.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

**SADRŽAJ**

<b>RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA .....</b>	<b>4</b>
<b>POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....</b>	<b>5</b>
<b>OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</b>	<b>5</b>
<b>UVOD .....</b>	<b>6</b>
<b>OPIS NEKRETNINE (PREUZETO IZ PRETHODNOG ELABORATA R-555/2016).....</b>	<b>7</b>
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</b>	<b>9</b>
<b>PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....</b>	<b>9</b>
<b>PROCJENA .....</b>	<b>10</b>
<b>DOKUMENTACIJA .....</b>	<b>17</b>

**RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA**

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

Broj: 4 Su- 307/16  
Zagreb, 25. ožujka 2016.

**RJEŠENJE**

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

**riješio je**

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Vcs 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

**Obrazloženje**

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

### KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb

### IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) UniCreditgroup – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- 5) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

## OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

### TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

### PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

## UVOD

Na temelju Zahtjeva naručitelja ZAGREBAČKA BANKA d.d., a za klijenta KERUM d.o.o. predmet ovog Elaborata je procjena vrijednosti nekretnina za potrebe periodičnog vrednovanja nekretnina sukladno članku 69. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

### Predmet procjene

Zemljište s ruševnom građevinom, u Milni na otoku Braču, označeno kao čestice 435 ZGR, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 3351 k.o. Milna, čest.zem. 1695/1, čest.zem. 1695/4 i čest.zem. 1695/5, upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 3352 k.o. Milna, prema izvadcima iz zemljišnih knjiga preuzetim sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>, katastarskom planu i posjedovnom listu preuzetim s [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr), sve u prilogu elaborata.

### Prethodno izrađeni elaborat procjene

U skladu sa člankom 68. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) od strane ZANE d.o.o. prethodno je izrađen Elaborat R-555/2016.

Dan kakvoće 27.01.2015.g.

Vlasništvo: KERUM d.o.o.

Omjer vlasništva: 1/1

Upisana prava: -

### NAPOMENA:

- Uvidom u izvadke iz zemljišnih knjiga preuzete sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>, vidljivo je da nije upisana površina čestica. Za potrebe procjene koristili smo površine iz katastarskog operata preuzete iz posjedovnog lista broj 1976. Procjena izrađena pod pretpostavkom usklađenja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja.
- Za predmetne nekretnine nije dostavljena lokacijska informacija ili Izvadak iz prostornog plana općine Milna, te su korišteni podatci iz PPU Općine Milna, preuzeti sa službene stranice općine Milna - [www.opcinamilna.hr](http://www.opcinamilna.hr). Prema PPU Općine Milna, predmetne nekretnine nalaze se unutar izgrađenog dijela naselja, čest.zgr. 435 i č.zem. 1695/5 u zoni M- mješovite namjene, a čest.zem. 1695/1 i 1695/4 u zoni T1 – ugostiteljsko - turističke namjene, za koju je obavezna izrada UPU TL Studenac (UPU nije donesen). Procjena izrađena uz pretpostavku izrade i usvajanja UPU-a, u skladu sa odrednicama PPU Milna.
- Poslovna građevina označena kao čest.zgr. 435 u devastiranom je stanju.

## OPIS NEKRETNINE (preuzeto iz prethodnog elaborata R-555/2016)

### Opis lokacije

Predmetne nekretnine locirane su u mjestu Milna, najvećem naselju na zapadnoj obali otoka Brača. Milna je jedno od najskladnijih 'malih mesta' baroknog urbanizma na dalmatinskoj obali i najbolja prirodna luka na otoku Braču. Uvala u kojoj je smještena Milna račva se u dva rukava, Žalo i Panteru. Brojne uvale, kupališta, dvije marine, nekoliko hotela, kao i kristalno čisto more, mediteranska kuhinja, česta i brza povezanost s kopnom, čine Milnu atraktivnom turističkom destinacijom. Lokacija u južnom dijelu centra Milne, predjelu Studenac, u neposrednoj blizini morske luke nautičkog turizma i vatrogasnog doma. Lokacija predmetne građevine u potpunosti je komunalno opremljena.

Lokacija je interesantna potencijalnim kupcima jer se nalazi u središtu turističkog mjesta, uz more i luku nautičkog turizma, dobro prometno povezana s ostalim otočnim mjestima i Splitom.

### Opis obuhvata

Obuhvat se sastoji od četiri katastarske čestice ukupne površine 2.102 m<sup>2</sup> prema podacima iz katastra, i to čest.zgr. 435 površine 190 m<sup>2</sup>, u naravi devastiran poslovna građevina, te čest.zem. 1695/1, 1695/4 i 1695/5 ukupne površine 1.912 m<sup>2</sup>, a koje su neizgrađeno građevinsko zemljište. Zemljište je nepravilnog oblika slova „J“, u blagom padu prema sjeverozapadu, obraslo travom i raslinjem, neodržavano. Prilaz obuhvatu je moguć direktno sa državne ceste koja prolazi sjevernim runom parcele.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	Oznaka zemljišta	kat.čbr.	m <sup>2</sup>
k.o. Milna	435 zgr	zgrada	435 zgr	190
	1695/1	vinograd	1695/1	1.515
	1695/4	vrtal	1695/4	156
	1695/5	vrtal	1695/5	241
<b>UKUPNO</b>				<b>2.102</b>



Prema Prostornom planu uređenja Općine Milna, dio nekretnina, odnosno čest. zgr. 435 i čest.zem. 1695/5 k.o. Milna, ukupne površine 431 m<sup>2</sup> nalaze se u zoni mješovite namjene M, dok se čest.zem. 1695/1 i čest.zem. 1695/4 k.o. Milna, ukupne površine 1.671 m<sup>2</sup> nalaze u zoni ugostiteljsko-turističke namjene T1 – hotel, u obuhvatu obvezne izrade urbanističkog plana uređenja, i to UPU „MILNA: ŠKVER-STUDENAC“. Navedeni UPU nije donesen.

Osnovne smjernice izgradnje za zonu mješovite namjene M:

Katnost: P0+P+2

Kig: max. 0.3

Kis: max. 1,2

Osnovne smjernice izgradnje T1 – hotel - TL „STUDENAC“:

Izgrađenost pojedinih površina isključive ugostiteljsko-turističke namjene («T») može iznositi najviše 30% cjelokupne površine

U okviru pojasa SGP-a (između 70,0 i 100,0 m od obalne crte) može iznositi najviše 15% površine pojasa kao cjeline

Katnost: P0+P+3

Kig: max. 0.3

Kis: max. 0,8

Zelenilo: min. 40%

### Opis građevine

Poslovna građevina dio je dvojnog objekta, izgrađena uz južno pročelje vatrogasnog doma, na zemljištu oznake čest.zgr. 435 i čest.zem. 1695/5, dijelom uplanjena na kopiji katastarskog plana.

Objekt je nepravilnog tlocrta, izgrađen u visini prizemlja, a sastoji se od nekoliko prostora i ulaznog trijema izgrađenog uz južno pročelje. Građevina je u devastiranom stanju i ne koristi se.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina		NP neto površina		KP korisna površina
	m3	m2		m2		m2
POSLOVNA GRAĐEVINA	671,76	208,59		184,99		169,49
	<b>671,76</b>	<b>208,59</b>		<b>184,99</b>		<b>169,49</b>

Akt o građenju nismo imali na uvid. Prema saznanjima, veći dio građevine izgrađen je 1963. godine.

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Pod utjecajem duboke gospodarske krize, cijene nekretnosti u Hrvatskoj bilježe su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine. Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov polagani rast na što utječu demografski i građevinski trendovi te stanje u gospodarstvu općenito.

#### Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretnostima.

#### Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr

Nakon recesije koja je od 2008. godine potresala hrvatsko gospodarstvo, 2015. godina završila je s pozitivnom stopom gospodarskog rasta.

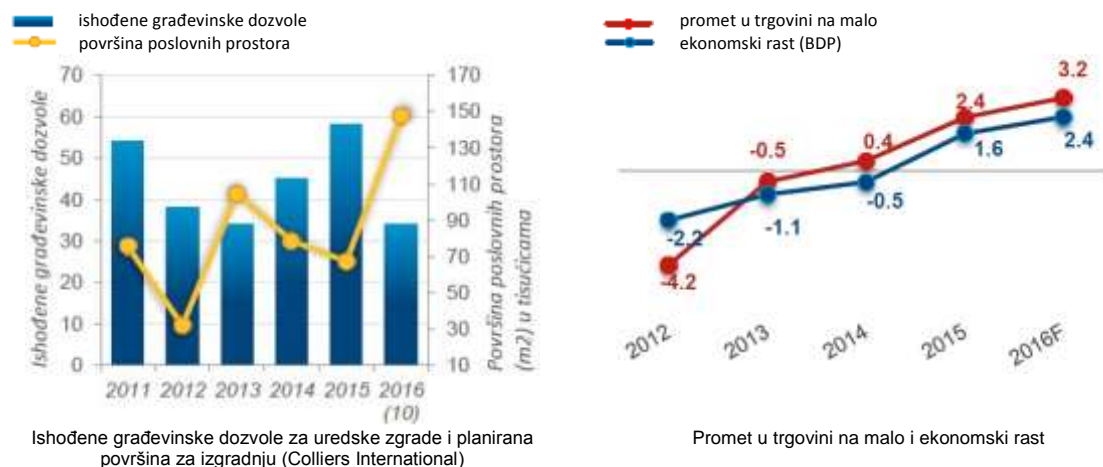
U građevinskom sektoru, koji je usko povezan sa stanjem gospodarstva, od početka 2016. godine primjećuje se zaustavljanje negativnih trendova što se očituje u povećanom broju izdanih građevinskih dozvola.

#### Kretanje cijena poslovnih nekretnosti

Izvori: Colliers International – Research&forecast report Croatia, 2016 Overview, ZANE istraživanja

Prema provedenim istraživanjima, u 2016. godini zabilježen je polagani rast potražnje za uredskim prostorima. Tržišne aktivnosti se i dalje pretežito odnose na transakcije zakupa, i to značajnim dijelom na prelazak postojećih zakupaca u kvalitetnije prostore uz povoljnije uvjete. Sukladno tome, u većim gradovima (Zagreb, Split, Rijeka) smanjuje se stopa nepopunjenosti u kvalitetno opremljenim prostorima, dok je u manje kvalitetnim prostorima prisutan pad zakupnine i rast stope nepopunjenosti.

Potražnja za poslovnim prostorima - lokalima unutar stambenih naselja prati kretanje tržišta stambenih nekretnosti kod kojih je zabilježen blagi oporavak. Veća potražnja i dalje postoji za lokalima u ulicama smještenima u strogim centrima većih hrvatskih gradova i njihova popunjenost i realizirane cijene su vrlo visoke i dalje rastu sukladno povećanju potrošačke moći.



Tržište poslovnih prostora u sektoru industrije i logistike zabilježilo je gotovo neprimjetan rast u protekloj godini, unatoč dobrom geografskom položaju Hrvatske i vrlo dobroj prometnoj povezanosti sa Središnjom Europom. Postojeći fond ove vrste nekretnosti i dalje je uglavnom u funkciji vlasnika prostora, koji se sve češće zbog nedostatka adekvatnih prostora za zakup odlučuju na izgradnju logističkih centara za vlastite potrebe.



Iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnosti u Hrvatskoj, snažnije pokretanje potražnje za nekretnostima ipak nije izgledno u kratkom roku.

## PROCJENA

Budući se na terenu nalazi ruševna građevina, za koju su plaćeni doprinosi, procjena predmetne nekretnosti izvršena je troškovnom metodom koja je koeficijentima prilagođena tržišnoj vrijednosti. Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom, odvojeno za M i T1 namjenu.

### TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Dan vrednovanja	Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta m <sup>2</sup>	KP m <sup>2</sup>	BP m <sup>2</sup>	OG m <sup>3</sup>	Godina izgradnje
13.12.2017.	MILNA	ZEMLJIŠTE sa ruševnom građevinom	2.102	169,49	177,59	671,76	1963.

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. Obzirom na stanje građevine, troškovi građenja nisu uzeti u obzir, nego troškovi rušenja.

#### A ZEMLJIŠTE namjena EUR/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> 480.230EUR

građevinska parcela	stambena M	179,75		431	77.472EUR
građevinska parcela	turistička T1	241,03		1.671	402.757EUR

#### B DOPRINOSI Kn/m<sup>3</sup> EUR/m<sup>3</sup> OG 13.783EUR

Komunalni doprinos	138,00	18,30		671,76	12.293EUR
Vodni doprinos	16,73	2,22		671,76	1.490EUR

#### C PRIKLJUČCI Kn/m<sup>2</sup> EUR/m<sup>2</sup> BP 824EUR

	35	4,64		177,59	824EUR
--	----	------	--	--------	--------

#### D GRAĐENJE D1+D2+D3 -8.880EUR

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m <sup>2</sup>	n/N	%	EUR/m <sup>2</sup>	udio
konstrukcija	46%	276,00	0,00	0,00	276,00	0%
zatvaranje	15%	90,00	0,00	0,00	90,00	0%
završni radovi	16%	96,00	0,00	0,00	96,00	0%
instalacije	14%	84,00	0,00	0,00	84,00	0%
cen.pogon.uređaji	9%	54,00	0,00	0,00	54,00	0%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
<b>ukupno</b>	<b>100%</b>	<b>600,00</b>		<b>0,00</b>	<b>600,00</b>	<b>0%</b>
godina procjene	2017.	n - starost	54 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje	1963.	N - max vijek	70 god.			
<b>D1 SV sadašnja vrijednost</b>		0,00	0%	169,49	0,00	EUR

<b>Vanjsko uređenje</b>		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost
rušenje		50,00	-1	177,59	-8.880EUR
<b>D2 SV sadašnja vrijednost</b>			0%		-8.879,50EUR

<b>Ostalo</b>		EUR/m <sup>2</sup>		BP	vrijednost
Projekti		15,00		177,59	2.664EUR

		%		EUR	vrijednost
Razno		5,00%		0	0EUR
D3	SV sadašnja vrijednost	umanjenje	100%		0,00EUR

E	TROŠKOVNA VRIJEDNOST	A+B+C+D	485.958EUR
---	----------------------	---------	------------

#### PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Koeficijenti prilagodbe tržištu i njihovi udjeli utvrđeni su iskustveno praćenjem odnosa troškova građenja i utrživosti te stanja na tržištu nekretnina.

Troškovna vrijednost EUR	Koeficijenti prilagodbe tržištu				Koeficijent prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	Parcela	Mikrolokacija/ Okruženje	Potencijal	Stanje tržišta		
485.958	1	1,2	1,2	0,7	1,03	498.107

Predmetna nekretnina nalazi se na području slabe do srednje tržišne aktivnosti što je rezultat male potražnje za nekretninama, a time i otežane utrživosti.

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

#### POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - T1

##### OBIJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	k.č.br. k.o. Milna	Vrsta	Površina	Namjena	Mjera korištenja kis	Kategorija zemljišta
13.12.2017.	MILNA	č.zem. 1695/1 i 1695/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	1.671	T1	0,8	3.

Za izvođenje poredbenih cijena koristili smo realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten index cijena preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr). Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti položajnih obilježja utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.



##### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti s [www.mgipu.hr](http://www.mgipu.hr) i e-nekretnine

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja kis	Kategorija zemljišta
	<b>MILNA</b>						
1	Milna	28.5.2015.	334,98	1.300	T2	0,9	2.
2	Bol	28.9.2017.	334,98	238	M	1,2	1.
3	Bol	24.5.2017.	300,40	300	M	1,2	1.

##### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Sve cijene su iz istog kvartala tekuće godine u kojem se vrši vrednovanje, te stoga nije potrebno vršiti međuvremensko izjednačenje. Korišteni bazni indeksi preuzeti s [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
	<b>MILNA</b>				13.12.2017.		
1	Milna	28.5.2015.	334,98	98,47	106,58	1,08	362,57
2	Bol	28.9.2017.	334,98	106,58		1,00	334,98
3	Bol	24.5.2017.	300,40	106,58		1,00	300,40

##### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>MILNA</b>	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2
1	Milna	1.300	362,57	0,9	0,8	0,95	344,44
2	Bol	238	334,98	1,2		0,82	274,68
3	Bol	300	300,40	1,2		0,82	246,33

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>MILNA</b>	Položajna obilježja				Kpo	Fk
		Mikrolokacija	Površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Koeficijent položajnih obilježja	Faktor korekcije
1	Milna	neizgr.građ.pod.	manja	neravno	u prometnici, pristup neizveden	0,93	1,00
		0,90	1,20	0,70	0,90		
2	Bol	izgr.građ.pod.	manja	dijelom ravno	u pristupnoj prometnici	1,05	1,00
		1,00	1,30	0,90	1,00		
3	Bol	izgr.građ.pod.	manja	dijelom ravno	u pristupnoj prometnici	1,05	1,00
		1,00	1,30	0,90	1,00		

predmetna nekretnina	MILNA	1,00	0,70	1,00	1,00	0,93	0,90
----------------------	-------	------	------	------	------	------	------

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>MILNA</b>	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Milna	344,44	0,93	372,37	-28,61%	-82,84	6.862,99
2	Bol	274,68	1,05	261,60	9,64%	27,92	779,57
3	Bol	246,33	1,05	234,60	18,97%	54,92	3.016,46

POREDBENE NEKRETNINE				PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2	
	EUR/m2	%			
289,52	59,61	20,59	0,83	241,03	

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

### POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - M

#### OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	k.č.br. k.o. Milna	Vrsta	Površina	Namjena	Mjera korištenja kis	Kategorija zemljišta
13.12.2017.	MILNA	431 zgr i č.zem. 1695/5	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	431	M	1,2	1.

Za izvođenje poredbenih cijena koristili smo realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten index cijena preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr). Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti položajnih obilježja utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.



#### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti s [www.mgipu.hr](http://www.mgipu.hr) i e-nekretnine

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja kis	Kategorija zemljišta
	<b>MILNA</b>						
1	Milna	13.3.2017.	147,71	672	M	0,9	1.
2	Bobovišća	7.7.2016.	126,57	275	M	1,3	1.
3	Milna	7.11.2014.	146,74	536	M	1,0	1.

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišteni bazni indeksi preuzeti s [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 13.12.2017.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
	<b>MILNA</b>						
1	Milna	13.3.2017.	147,71	102,25	106,58	1,04	153,97
2	Bobovišća	7.7.2016.	126,57	101,80		1,05	132,51
3	Milna	7.11.2014.	146,74	102,80		1,04	152,13

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>MILNA</b>	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2
1	Milna	672	153,97	0,9	1,2	1,16	178,60
2	Bobovišća	275	132,51	1,3		0,96	127,21
3	Milna	536	152,13	1,0		1,10	167,35

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>MILNA</b>	Položajna obilježja				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		Mikrolokacija	Površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura		
1	Milna	izgr.građ.pod.	veća	dijelom ravno	u pristupnoj prometnici	0,94	1,00
		1,00	0,80	0,95	1,00		
2	Bobovišća	rijetko izgr.građ.pod.	manja	dijelom ravno	u prometnici, pristup odvojkom	0,90	1,00
		0,80	1,20	0,90	0,70		
3	Milna	izgr.građ.pod. udaljeno od mora	veća	neravno	u prometnici, pristup odvojkom	0,80	1,00
		0,90	0,90	0,70	0,70		

predmetna nekretnina	MILNA	1,30	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00
----------------------	-------	------	------	------	------	------	------

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>MILNA</b>	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Milna	153,97	0,94	164,23	1,78%	2,98	8,86
2	Bobovišća	132,51	0,90	147,23	11,95%	19,98	399,13
3	Milna	152,13	0,80	190,17	-13,73%	-22,96	526,96

POREDBENE NEKRETNINE				PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2	
	EUR/m2	%			
167,21	17,65	10,56	1,08	179,75	

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

**Rekapitulacija i zaključak**

Split, 13.12.2017. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,541010 kn

<b>TROŠKOVNA METODA</b> procjena tržišne vrijednosti	EUR	P m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> P
ZEMLJIŠTE	480.230	2.102	228
DOPRINOSI	13.783		7
PRIKLJUČCI	824		0
GRAĐENJE	-8.880		-4
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST</b>	<b>485.958</b>		<b>231</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>498.107</b>	koeficijent prilagodbe	<b>237</b>
		1,03	
<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	P m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> P
	<b>498.000 EUR</b>	2.102	<b>237</b>
7,541	3.755.423 kn		

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

## DOKUMENTACIJA

- izvadci iz zemljišne knjige preuzeti sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- katastarski plan i posjedovni list preuzeti s [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)

- izvadci iz zemljišne knjige preuzeti sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



# NESLUŽBENA KOPIJA

## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 12.12.2017. 23:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301612, MILNA

Broj ZK uložka: 3351

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2544/2013  
Aktivne plombe: Z-1114/2014, Z-26488/2017, Z-35109/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	435 ZGR	ZGRADA				
		UKUPNO:				

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KERUM D.O.O., SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68	
2.1	Zaprimljeno 21.10.2013. broj Z-2544/13  Na temelju Rješenja Fina Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HR03, Zagreb od 15.10.2013. godine Klasa:UP-I/110/07/13-01/4615 Urbroj:04-06-13-4615-18, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretnini lista A) nad dužnikom Kerum d.o.o. Split, Zrinjsko Frankopanska 68. OIB: 66124057408.	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred: 17. lipnja 2008. godine Z-1505/08  Temeljem Ugovora o založnom pravu zaključenog dana 16. lipnja 2008. godine, između Zagrebačke banke d.d. Zagreb kao vjerovnika, Tvrtke KERUM d.o.o. Split kao dužnika-založnog dužnika i Željka Keruma kao založnog dužnika, solemniziranog kod Ivana Rajčića javnog bilježnika u Splitu, dana 16. lipnja 2008. godine, pod posl. brojem: OV-9612/08 uknjižuje se pravo zaloge-hipoteke na teret nekretnine lista A) zemljišnoknjižnog vlasništva KERUM d.o.o. Split, za cijelo, a radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od EUR 6.000.000,00 (slovima: šest milijuna eura i 00/100) s ugovorenom kamatom prema Odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (kamata stopa promjenjiva), zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeca do namirenja potraživanja, te ostali troškovi i mzugredice, u korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>	6.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	-uz zabilježbu da je ovaj uložak određen kao sporedni uložak a Z.U. 15645 K.O. Split je određen kao GLAVNI ULOŽAK.		
2.			

Katastarska općina: 301612, MILNA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

 Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 3351

 C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-2630/12  Na temelju Rješenja ovog suda od dana 17. listopada 2012. god., određuje se upis zabilježbe odbijanja prijedloga radi upisa prava zalogu, na teret nekretnosti lista A).		
3.			
3.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2708/12  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretnostima, zaključenog dana 12. rujna 2012. godine, između KOTEXS d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/VIII, OIB: 57001982985, s jedne strane kao založnog vjerovnika i KERUM d.o.o., Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, OIB: 66124057408, s druge strane kao založnog dužnika I, javnobilježnički solenniziranog kod Ilje Šarića, javnog bilježnika iz Splita, Trg Hrv. br. zajednice 3a, dana 21. rujna 2012. godine, pod br. Ov. 7341/12 i Dodatka br. 1. Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretnostima "U Splitu, 12.09.2012. (dvanaestog rujna dvijetisućedvanaeste) godine" - OV-7341/12, zaključenog dana 27. rujna 2012. godine, javnobilježnički solenniziranog kod Ilje Šarića, javnog bilježnika iz Splita, Trg Hrv. br. zajednice 3a, dana 27. rujna 2012. godine, pod br. Ov. 7515/12, uknjižuje se založno pravo na teret nekretnosti označenih kao čest. zgr. 435 zgrada, zemljišnoknjižnog vlasnika KERUM d.o.o., Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, za cijelo, a radi osiguranja novčanih tražbina vjerovnika u iznosima od 7.990.000,00 EUR (sedam milijuna devetstotideset i pet tisuća eura) i nuzgredica, zatim 4.600.000,00 EUR (četiri milijuna šeststotisuća eura) u kumskoj protuvrijednosti uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, zatim 6.000.000,00 EUR (šest milijuna eura) u kumskoj protuvrijednosti uvećano za ugovorene kamate i troškove, zatim 2.315.000,00 EUR (dvam milijuna tristaset i pet tisuća eura) u kumskoj protuvrijednosti uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, zatim 2.425.350,00 EUR (dvam milijuna četristo dvadeset i pet tisuća i pedeset eura) u kumskoj protuvrijednosti uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, zatim 60.000.000,00 kn (šezdeset milijuna kuna) sa pripadajućim kamatama i ostalim nuzgredicama i 9.519.879,87 EUR (devet milijuna petstotideset i osam tisuća i osamdeset i sedam centa) u kumskoj protuvrijednosti sa nuzgredicama, u korist: KOTEXS D.D., OIB: 57001982985, SPLIT, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 14		SPOREDNI ULOŽAK
4.			
4.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2708/12  Zabilježba ovršivosti tražbine		
5.			
5.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2708/12  Zabilježba da je Z.U. 15359 k.o. Split, kod Općinskog suda u Splitu, označen kao glavni uložak.		
6.			

Katastarska općina: 301612, MILNA  
 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

 Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 3351

 C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	<p>Zaprimljeno 18.12.2012. broj Z-3461/12</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine-obveze zasnivanjem založnog prava na nekretninama, između KERUM d.o.o. Split, Zrinjsko-Frankopanska 68., s jedne strane i s druge strane JOKER d.o.o. Split, Put Brodarice 6., solemniziranog kod Ilije Šarića, javnog bilježnika u Splitu, dana 05. prosinca 2012.god., br. OV-9426/12 određuje se uknjižba prava zalog na nekretninama označenim kao čest. zgr. 435, zemljišnoknjižnog vlasništva KERUM d.o.o. Split, Zrinjsko Frankopanska 68., za cijelo, za iznos:</p> <p>a) od 6.000.000,00 EUR (sl. šest milijuna eura), b) od 2.315.000,00 EUR (sl. dvamilijunatristopetnaestisuća eura), c) od 4.600.000,00 EUR (četiramilijunašestotisuća eura), d) od 3.340.000,00 EUR (sl. trimilijunatristočetdesetisuća eura), e) od 375.000,00 EUR (tristosedamdesetpetisuća eura), f) od 80.900,00 EUR (sl. osamdesetisućadevetsto eura), g) od 2.425.350,00 EUR (sl. dvamilijunačetristodvadesetpetisućatristopedeset eura), h) od 2.080.000,00 EUR (sl. dvamilijunaosamdesetisuća eura), i) od 5.750.000,00 EUR (sl. petmilijunasedamstopestisuća eura), j) od 829.650,00 EUR (sl. osamstodvadesetdevetisućastopedeset eura), k) 1.163.100,00 EUR (sl. milijunstošezdesettrisuća-sto eura), i l) od 1.250.000,00 EUR (milijundvjestopedesetisuća eura), uvećano za kamate obračunate od 01.10.2012.god., i ostale troškove proizlazeće iz Sporazuma, koje novčane tražbine preuzima društvo JOKER d.o.o. Split, Put Brodarice 6., prema Zagrebačkoj banci d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10., u korist:</p> <p><b>JOKER D.O.O., OIB: 49168006090, SPLIT, PUT BRODARICE 6</b></p>		SPOREDNI ULOŽAK
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 18.12.2012. broj Z-3461/12</p> <p>Zabilježuje se da je kao glavni uložak označen Z.U. 7144 k.o. Split etaža 2 i 3 upisan kod Općinskog suda u Splitu.</p>		
8.			
8.1	<p>Zaprimljeno 18.12.2012. broj Z-3461/12</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine.</p>		
9.			
9.1	<p>Zaprimljeno 31.07.2013. broj Z-1902/13</p> <p>Zabilježuje se odbacivanje prijedloga JOKER d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Put Brodarice 6, OIB: 49168006090 protiv predloženika: KERUM d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Zrinjsko-Frankopanska 68, OIB: 66124057408 radi uknjižbe založnog prava na nekretnine označene kao č.zgr. 435 Z.U. 3351 temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine -obveze zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05.12.2012.godine potvrđenog kod Javnog bilježnika Ilije Šarića iz Splita, BROJ: OV-9426/12 te Aneks Sporazuma o osiguranju novčane tražbine-obveze zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27.11.2012.g. potvrđenog kod Javnog bilježnika Ilije Šarića iz Splita, BROJ: OV-5915/13 dana 19.07.2013.godine.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.12.2017.



## NESLUŽBENA KOPIJA

### REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 12.12.2017. 23:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301612, MILNA

Broj ZK uložka: 3352

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2544/2013

Aktivne plombe: Z-1114/2014, Z-26488/2017, Z-35109/2017

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1695/1	VINOGRAD				
2.	1695/4	VRTAL				
3.	1695/5	VRTAL				
		UKUPNO:				

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 <b>KERUM D.O.O., SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68</b>	
2.1	Zaprimljeno 21.10.2013. broj Z-2544/13  Na temelju Rješenja Fina Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HR03, Zagreb od 15.10.2013. godine Klasa:UP-I/110/07/13-01/4615 Urbroj:04-06-13-4615-18, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama lista A) nad dužnikom Kerum d.o.o. Split, Zrinjsko Frankopanska 68. OIB: 66124057408.	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred: 17. lipnja 2008. godine Z-1505/08  Temeljem Ugovora o založnom pravu zaključenog dana 16. lipnja 2008. godine, između Zagrebačke banke d.d. Zagreb kao vjerovnika, Tvrtke KERUM d.o.o. Split kao dužnika-založnog dužnika i Željka Keruma kao založnog dužnika, solemniziranog kod Ivana Rajčića javnog bilježnika u Splitu, dana 16. lipnja 2008. godine, pod posl. brojem: OV-9612/08 uknjiženo je pravo zalog-a-hipoteke na teret nekretnina lista A) zemljišnoknjižnog vlasništva KERUM d.o.o. Split, za cijelo, a radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od EUR 6.000.000,00 (slovima: šest milijuna eura i 00/100) s ugovorenom kamatom prema Odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (kamatna stopa promjenjiva), zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeca do namirenja potraživanja, te ostali troškovi i mzugredice, u korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB</b>	6.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.			

Katastarska općina: 301612, MILNA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

 Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložika: 3352

 C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 29.06.2010. broj Z-1903/10  Temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu od dana 18. lipnja 2010. godine, posl.br. Z-5756/10-VI, određuje se upis zabilježbe da je Z.U. 15645 k.o. Split, određen kao GLAVNI ULOŽAK.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-2630/12  Na temelju Rješenja ovog suda od dana 17. listopada 2012. god., određuje se upis zabilježbe odbijanja prijedloga radi upisa prava zaloga, na teret nekretnina lista A).		
4.			
4.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2708/12  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama, zaključenog dana 12. rujna 2012. godine, između KOTEKS d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/VIII, OIB: 57001982985, s jedne strane kao založnog vjerovnika i KERUM d.o.o., Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, OIB: 66124057408, s druge strane kao založnog dužnika I, javnobilježnički solemniziranog kod Ilije Šarića, javnog bilježnika iz Splita, Trg Hrv. br. zajednice 3a, dana 21. rujna 2012. godine, pod br. Ov. 7341/12 i Dodatka br. 1. Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama "U Splitu, 12.09.2012. (dvanaestog rujna dvijetisućdvanaeste) godine" - OV-7341/12, zaključenog dana 27. rujna 2012. godine, javnobilježnički solemniziranog kod Ilije Šarića, javnog bilježnika iz Splita, Trg Hrv. br. zajednice 3a, dana 27. rujna 2012. godine, pod br. Ov. 7515/12, uknjižuje se založno pravo na teret nekretnina označenih kao čest. zem. 1695/1 vinograd, čest. zem. 1695/4 vrtal i čest. zem. 1695/5 vrtal, zemljišnoknjižnog vlasnika KERUM d.o.o., Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, za cijelo, a radi osiguranja novčanih tražbina vjerovnika u iznosima od 7.990.000,00 EUR (sedam milijuna devetstodevedesetsuica eura) i nuzgredica, zatim 4.600.000,00 EUR (četiri milijuna šestotisuća eura) u kunsjoj pravnopravnoj uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, zatim 6.000.000,00 EUR (šest milijuna eura) u kunsjoj pravnopravnoj uvećano za ugovorene kamate i troškove, zatim 2.315.000,00 EUR (dvanaest milijuna petnaeststisuća eura) u kunsjoj pravnopravnoj uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, zatim 2.425.350,00 EUR (dvanaest milijuna četristo dvadesetpetstisućatristopedeset eura) u kunsjoj pravnopravnoj uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, zatim 60.000.000,00 kn (šezdeset milijuna kuna) sa pripadajućim kamatama i ostalim nuzgredicama i 9.519.879,87 EUR (devet milijuna petstodevetnaeststisuća osamstotidesetdevet eura i osamdesetsedam centa) u kunsjoj pravnopravnoj sa nuzgredicama, u korist. <b>KOTEKS D.D., OIB: 57001982985, SPLIT, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 14</b>		SPOREDNI ULOŽAK
5.			
5.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2708/12  Zabilježba ovršivosti tražbine.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2708/12  Zabilježba da je Z.U. 15359 k.o. Split, kod Općinskog suda u Splitu, označen kao glavni uložak.		
7.			

Katastarska općina: 301612, MILNA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

 Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložika: 3352

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	<p>Zaprimljeno 18.12.2012. broj Z-3461/12</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine-obveze zasnivanjem založnog prava na nekretninama, između KERUM d.o.o. Split, Zrinjsko-Frankopanska 68., s jedne strane i s druge strane JOKER d.o.o. Split, Put Brodarice 6., solenniziranog kod Ilije Šarića, javnog bilježnika u Splitu, dana 05. prosinca 2012.god., br. OV-9426/12 određuje se uknjižba prava zaloga na nekretninama označenim kao č.zem. 1695/1, čest. zem. 1695/4, čest. zem. 1695/5, zemljišnoknjižnog vlasništva KERUM d.o.o. Split, Zrinjsko-Frankopanska 68., OIB:66124057408, za cijelo, za iznos:</p> <p>a) od 6.000.000,00 EUR (sl. šest milijuna eura), b) od 2.315.000,00 EUR (sl. dvamilijunatrijasetstisuća eura), c) od 4.600.000,00 EUR (četirijunajstotisuća eura), d) od 3.340.000,00 EUR (sl. trimilijunatrijstotdesettisuća eura), e) od 375.000,00 EUR (tristostadesettisuća eura), f) od 80.900,00 EUR (sl. osamdesttisućadevetsto eura), g) od 2.425.350,00 EUR (sl. dvamilijunačetiristotdesettisućatristopedeset eura), h) od 2.080.000,00 EUR (sl. dvamilijunaosamdesttisuća eura), i) od 5.750.000,00 EUR (sl. petmilijunasedamstotdesettisuća eura), j) od 829.650,00 EUR (sl. osamstotdesetdevettisućasetpedeset eura), k) 1.163.100,00 EUR (sl. milijunstošezdesettisućestot eura), l) od 1.250.000,00 EUR (milijundvjestopedesettisuća eura), uvećano za kamate obračunate od 01.10.2012.god., i ostale troškove proizlazeće iz Sporazuma, koje novčane tražbine preuzima društvo JOKER d.o.o. Split, Put Brodarice 6., prema Zagrebačkoj banci d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10., u korist:</p> <p><b>JOKER D.O.O., OIB: 49168006090, SPLIT, PUT BRODARICE 6</b></p>		SPOREDNI ULOŽAK
8.			
8.1	<p>Zaprimljeno 18.12.2012. broj Z-3461/12</p> <p>Zabilježuje se da je kao glavni uložak označen Z.U.7144, k.o. Split etaža 2 i etaža 3, upisan kod Općinskog suda u Splitu.</p>		
9.			
9.1	<p>Zaprimljeno 18.12.2012. broj Z-3461/12</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine.</p>		
10.			
10.1	<p>Zaprimljeno 31.07.2013. broj Z-1902/13</p> <p>Zabilježuje se odbacivanje prijedloga JOKER d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Put Brodarice 6, OIB: 49168006090 protiv predloženika: KERUM d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Zrinjsko-Frankopanska 68, OIB: 66124057408 radi uknjižbe založnog prava na nekretnine označene kao č.zem. 1695/1, č.zem. 1695/4 i č.zem. 1695/5 Z. U. 3352 temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine -obveze zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05.12.2012 godine potvrđenog kod Javnog bilježnika Ilije Šarića iz Splita, BROJ: OV-9426/12 te Aneks Sporazuma o osiguranju novčane tražbine-obveze zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27.11.2012.g. potvrđenog kod Javnog bilježnika Ilije Šarića iz Splita, BROJ: OV-5915/13 dana 19.07.2013. godine.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.12.2017.

- katastarski plan i posjedovni list preuzeti s [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MILNA, 301612  
k.č. br.: \*435

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 12.12.2017. 23:37

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: MILNA (Mbr. 301612)

Posjedovni list: 1976

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KERUM D.O.O., ZRINSKO FRANKOPANSKA 68, SPLIT (VLASNIK)	

**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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		435	U MJESTU	190	9		
			KUĆA, U MJESTU	190			
		1695/1	STUDENAC	1515	9		
			ORANICA	900			
			PAŠNJAK	615			
		1695/4	STUDENAC	156	9		
			ŠUMA	156			
		1695/5	STUDENAC	241	9		
			PAŠNJAK	241			
Ukupna površina katastarskih čestica				2102			

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