

**P-67/2015**

**MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – REVIZIJA**  
u svrhu ažurnog monitoringa rizika

**POSLOVNI PROSTOR – PP 6**

---

IMOTSKI, FRA RAJMONDA RUDEŽA 1

NARUČITELJ – **IMPULS - SPORT d.o.o.**

---



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

---

**cca 447.000,00 EUR ILI 3.447.711,00 kn**

VELJAČA 2015

MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA  
u svrhu ažurnog monitoringa rizika

**POSLOVNI PROSTOR PP - 6**  
IMOTSKI, FRA RAJMONDA RUDEŽA 1

NARUČITELJ – IMPULS - SPORT d.o.o.  
IMOTSKI, FRA RAJMONDA RUDEŽA 1

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST

---

**cca 447.000,00 EUR ILI 3.447.711,00 kn**

SPLIT, 09.02.2015. godine

IZRADA:  
ZANE d.o.o. Poslovnica SPLIT, Gundulićeva 26a, Split  
Specijalistica za konzalting i procjene  
**Lidija Keško**, dipl.ing.arh.



KONTROLA  
Voditeljica poslovnice  
**Jagoda Britvić**, dipl.ing.građ.

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

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

○ **SAŽETAK**

tip nekretnine	mjesto	poštanski broj	ulica	kućni broj
<b>POSLOVNI PROSTOR</b>	IMOTSKI	21260	FRA RAJMONDA RUDEŽA	1

<b>DOKUMENTACIJA</b>				
vrsta izvataka	zk odjel	katastarska općina	poduložak	redni broj etaže
ZK IZVADAK	OPĆINSKI SUD U IMOTSKOM	IMOTSKI - GLAVINA	6	6
		broj čestice	zk uložak	omjer etažnog vlasništva
		2741/103	2625	11/100
status legaliteta nekretnine		UVJERENJE ZA UPORABU		
zabilježba		3.1. Zaprimito 13.11.2014. broj Z-1231/14. Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu na č.zem. 2741/103 priloženo Uvjerjenje za uporabu izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, klasa: 361-05/07-01/06, Ur.broj:2181/1-14-02-09-04 od 27.srpnja 2009.g. i Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, klasa:UP/I 361-03/05-02/00017, Urbroj:2181-05/02-05-05 od 16.kolovoza 2005.g. - sve temeljem čl.174. Zakona o građenju.		

<b>PRETHODNO IZRAĐENO MIŠLJENJE</b>			
Oznaka elaborata	P-1119/2013		
Napomena ZANE	-		
Datum mišljenja	TRŽIŠNA VRIJEDNOST cca		471.000,00 EUR
23.12.2013.			

<b>OPĆI PODACI</b>			
tip izgradnje	katnost	starost / god. izgr.	dovršenost
POSLOVNA GRAĐEVINA	pr+2	10g./2005.g. rekonstr.	100%

<b>PREDMET MIŠLJENJA - REVIZIJA</b>			
etažni dijelovi	kat	NKP	NGP
POSLOVNI PROSTOR PP6	1. kat	353,11 m2	353,11 m2
Napomena ZANE	-		
Datum mišljenja	TRŽIŠNA VRIJEDNOST		447.000,00 EUR
09.02.2015.			

\* nije predmet ove revizije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova

\*\* ponovni pregled nekretnine je izvršen i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađena je ova revizija

- ✦ 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 sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

## **S A D R Ź A J**

- 1. UVOD**
- 2. OPIS NEKRETNINA**
- 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
- 4. DOKUMENTACIJA**

## 1. UVOD

Na temelju Zahtjeva iniciranog od Zagrebačke banke d.d., a za naručitelja tvrtku IMPULS - SPORT d.o.o., predmet ovog Elaborata je mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnina u svrhu ažurnog monitoringa rizika, prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

### **Predmet mišljenja**

#### **6. ETAŽA 11/100**

dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP 6 koji se nalazi na prvom katu poslovne građevine ukupne pov. 353,11 m<sup>2</sup>, a sastoji se od hodnika, tri predprostora, garderobe, pet WC-a i sedam ureda označenog u tlocrtu prvog kata crvenom bojom, u Imotskom, na adresi Fra Rajmonda Rudeža 2, u poslovnoj zgradi izgrađenoj na čest.zem. 2741/103 k.o. Imotski – Glavina (katastarske oznake 4234/2), kao etažno vlasništvo upisano u zk.ul.br. 2625, poduložak 6, prema kopiji izvotka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

Pregled nekretnine izvršen je u veljači 2015. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, izrađeno je ovo Mišljenje.

### **Prethodno izrađeno mišljenje**

Za predmetnu nekretninu prethodno je izrađeno mišljenje o vrijednosti nekretnine u prosincu 2013. godine, pod brojem P-1119/2013, kada je ista procijenjena na iznos od 471.000,00 EUR.

### **Napomena:**

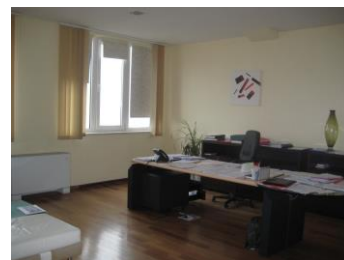
- Uvidom u dostavljeni izvadak iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:  
3.1. Zaprimljeno 13.11.2014. broj Z-1231/14  
Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu na č.zem. 2741/103 priloženo Uvjerenje za uporabu izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, klasa: 361-05/07-01/06, Ur.broj: 2181/1-14-02-09-04 od 27. srpnja 2009. godine i Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, klasa: UP/I 361-03/05-02/00017, Ur.broj: 2181-05/02-05-05 od 16. kolovoza 2005. godine, - sve temeljem čl. 174. Zakona o građenju.

## 2. OPIS NEKRETNINA

### Poslovni prostor

u širem središtu Imotskog, sjeveroistočni dio grada; u neposrednoj blizini nalazi se TC Studenac, te stambene i stambeno poslovne građevine; kolni pristup omogućen jednosmjernom cestom iz centra Imotskog ili istočnom zaobilaznicom; parkiranje je moguće na parkiralištu formiranom u sjevernom i istočnom dijelu parcele;

poslovni prostor oznake PP6 nalazi se na prvom katu, u središnjem dijelu poslovnog objekta; pristup je omogućen nutarnjim zajedničkim stepenicama i dizalom; poslovni prostor se sastoji od hodnika, sedam ureda - dijelom spojenih i sanitarnog čvora s garderobom i predprostorima; orijentacija sjever - jug;



### NGP

prema zk izvatku:

353,11 m<sup>2</sup> – poslovni prostor

**353,11 m<sup>2</sup> - ukupno**

NKP prema izmjeri uz primjenu standardnih koeficijenata:

353,11 m<sup>2</sup> – poslovni prostor

**353,11 m<sup>2</sup> - ukupno**

### Katnost

**1.kat** / Pr+2, dizalo

### Starost

preko 47 godina

### Uređenje

građevina u cjelosti rekonstruirana 2005. godine

### Konstrukcija

**temelji** armiranobetonski trakasti, temeljna ploča; **nosiva konstrukcija** armiranobetonska **međukatna konstrukcija** armiranobetonska ploča; **krovnna konstrukcija** ravna armiranobetonska, izolirana ploča, dijelom prohodna terasa;

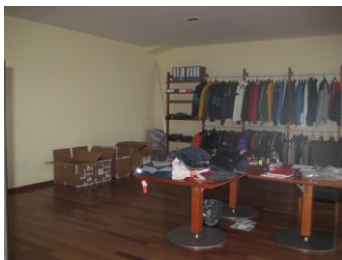


### Završne obrade

**pročelje** na južnom, sjevernom i dijelu istočnog pročelja demit fasada sa završnom silikatnom žbukom, na sjevernom i dijelu istočnog pročelja staklena fasada – stop sum stakla u aluminijskom okviru; **podovi** u hodniku porculanske pločice, u sanitarnom čvoru keramičke pločice, u uredima parket; **zidovi** ožbukani, gletani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u sanitarnim čvorovima; **stropovi** spuštteni strop – typ amstrong s ugrađenom rasvetom;

### Vrata i prozori

**vanjska stolarija** aluminijska plastificirana bravarija, ostakljena izo staklom; **unutarnja stolarija** dijelom puna furnirana vrata, a dijelom ostakljena aluminijska plastificirana bravarija;



### Instalacije

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, antenski sustav, klima uređaji – grijanje hlađenje, unutarnja hidrantska mreža, vatrodojava;



### Napomena

-

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

#### TROŠKOVNA METODA

<b>1. ZEMLJIŠTE</b>					<b>78.036,80EUR</b>
cijena	EUR/m2		GBP		
	170,00	x	459,04		78.036,80EUR
					<b>78.036,80EUR</b>
<b>2. DOPRINOSI</b>					<b>7.296,25EUR</b>
komunalni doprinos	EUR/m3	x	BVO		
24	3,11	1,00	1.514,83		<b>4.713,60EUR</b>
vodni doprinos	EUR/m3	x	BVO		
13,15	1,70	1,00	1.514,83		<b>2.582,66EUR</b>
<b>3. GRAĐENJE</b>					<b>247.543,65EUR</b>
<b>3.1. PROJEKTI I NADZOR</b>	EUR/m2		GBP		
	20,00	0,00	459,04		0,00EUR
	%		EUR		
	1,50	0,00	257.770,30		0,00EUR
					<b>0,00EUR</b>
<b>3.2. PRIKLJUČCI</b>	EUR/m2		GBP		
	8,00	x	459,04		<b>3.672,32EUR</b>
<b>3.3. GRAĐEVINA</b>					
Nova vrijednost NV=	730,00	x	353,11		257.770,30EUR
Sadašnja vrijed. SV=	257.770,30	x	0,95		<b>243.871,33EUR</b>
<b>PRIPADAK</b>					
NV - nova vrijednost					0,00EUR
SV - sadašnja vrijednost		<b>0,9</b>			<b>0,00EUR</b>
<b>4. OSTALO</b>					<b>0,00EUR</b>
<b>UKUPNO neto</b>					<b>332.876,70EUR</b>

353,11

942,70EUR/m<sup>2</sup>



**PRIHODOVNA METODA**

PRIHOD OD NEKRETNINE				
KAT	NAMJENA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM, neto	
1.kat		m2	ugovorni EUR/m <sup>2</sup>	procijenjeni EUR/m <sup>2</sup> EUR
1	poslovni prostor PP6	353,11	9,00	3.177,99
		komada površina m2		
	VPM	0 0,00	0,00	0,00
	GPM, G	0	0,00	0,00
1	<b>Ukupno</b>	<b>353,11</b>	<b>Ukupna NKP 353,11</b>	<b>3.177,99</b>
<b>GODIŠNJI NETO NAJAM</b>		9,00	9,00	<b>38.135,88EUR</b>

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

			GODIŠNJI BRUTO PRIHOD	38.135,88EUR
operativni troškovi	9%	=	9,69 EUR/m <sup>2</sup>	-3.422,34EUR
			GODIŠNJI NETO PRIHOD	34.713,54EUR
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,75%	78.037 EUR		-6.828,22EUR
			GODIŠNJI NETO PRIHOD GRAĐEVINE	27.885,32EUR
prosječna kapitalizacijska rata	8,75%			
ekonomski vijek trajanja	25godina			
multiplikator	10,02		<b>VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>	<b>279.547,99EUR</b>
			<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>78.036,80EUR</b>
			<b>POTENCIJAL</b>	<b>0,00EUR</b>
			<b>UREĐENJE</b>	<b>0,00EUR</b>
<b>UKUPNO neto</b>		1.012,67EUR/m <sup>2</sup> NKP		<b>357.584,79EUR</b>

## Rekapitulacija i zaključak

srednji tečaj HNB na dan 09.02.2015. iznosi 1 EUR = 7,713 kn

TROŠKOVNA METODA		EUR	NGP m²	EUR/m² NGP
1.	ZEMLJIŠTE			
		78.036,80	353,11	221,00
2.	DOPRINOSI			
		7.296,25	353,11	20,66
3.	GRAĐENJE	NV	274.489,97	
		SV	247.543,65	353,11
				777,35
4.	OSTALO	NV	23.156,17	
		SV	0,00	353,11
				65,58
				0,00
	UKUPNO neto	NV	382.979,20	
		SV	332.876,70	353,11
				1.084,59
				942,70

PRIHODOVNA METODA		EUR	NGP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> NGP
	ZEMLJIŠTE	78.036,80		221,00
	POTENCIJAL	0,00	353,11	0,00
	GRAĐEVINA	279.547,99		791,67
	UREĐENJE	0,00	353,11	0,00
UKUPNO neto		357.584,79	353,11	1.012,67

ODABRANO neto		357.584,79	353,11	1.012,67
PDV		89.396,20	353,11	253,17
UKUPNO bruto		446.980,98	353,11	1.265,84

ZAKLJUČAK			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST			
bruto	447.000,00 EUR		1.266 EUR/m <sup>2</sup>
7,713	3.447.711,00 kn		

\* odnos bruto i neto vrijednosti prikazan je za nekretninu u sustavu pdv-a

\*\* porez na promet nekretnina nije uključen u bruto vrijednost

**4. DOKUMENTACIJA**

- **kopija izvadka iz zemljišne knjige**
- **kopija uvjerenja za uporabu**

• **kopija izvadka iz zemljišne knjige**

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U IMOTSKOM  
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL  
IMOTSKI, 13.11.2014

Verificirani ZK uložak

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: **IMOTSKI-GLAVINA**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 2625

Broj poduloška: 6

**ETAŽNO VLASNIŠTVO**

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

Broj zadnjeg dnevnika: **Z-1231/14**

**A**

**Popisni list**

**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina rali hvati m2	Primjedbe
1.	2741/103	ZGRADA	1328	
		DVORIŠTE	2077	
		UKUPNO:	3405	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
3.1	Zaprimljeno 13.11.2014. broj Z-1231/14 Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu na č.zem. 2741/103 priloženo Uvjerenje za uporabu izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, klasa: 361-05/07-01/06, Urbroj:2181/1-14-02-09-04 od 27. srpnja 2009.g. i Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, klasa:UP/I 361-03/05-02/00017, Urbroj:2181-05/02-05-05 od 16. kolovoza 2005.g. - sve temeljem čl. 174. Zakona o građenju.	

**B**

**Vlasnički list**

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
6.	ETAŽA: 11/100 1. 11/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP6 koji se nalazi na prvom katu poslovne građevine ukupne pov. 353,11, a sastoji se od hodnika, tri predprostora, garderobe, pet WC-a i sedam ureda označenog u tlocrtu prvog kata crvenom bojom, te uknjižba istog na ime: 1. IMPULS SPORT D.O.O. , IMOTSKI, PRA RAJMUNDA RUDEŽA 1	

**C**

**Teretni list**

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
1.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 6 Pred. 25. svibnja 2007.g. Z.387/2007 Na teret nekretnine u listu A/, na temelju Ugovora o založnom pravu od 18. svibnja 2007.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Stipe Juroš u Imotskom pod brojem OV-5739/07 dana 24. svibnja 2007.g.pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 25.000.000,00 kuna s kamatama, naknadama, troškovima i rokovima sve prema navedenom Ugovoru, uknjižava se u korist: 1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. , ZAGREB, PAROMLINSKA 2	25.000.000,00 KN	

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: **IMOTSKI-GLAVINA**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 2625

**ETAŽNO VLASNIŠTVO**

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

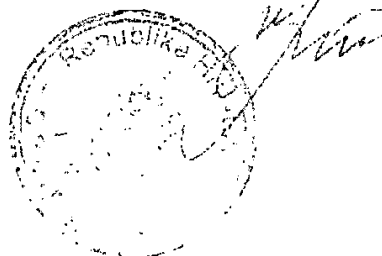
**C**

**Teretni list**

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
2.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 6 Zaprimljeno 26.04.2012. broj Z-306/12 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu od 25. travnja 2012.g. potvrđenog kod javnog bilježnika Petra Ujevića u Imotskom pod brojem OV-2982/12, dana 25. travnja 2012.g. pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 17.500.000,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema navedenom Ugovoru, uknjižava se u korist: 1. ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2 OIB: 92963223473	17.500.000,00 KN	
3.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 6 Zaprimljeno 30.10.2014. broj Z-1174/14 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu "U Makarskoj, 24. listopada 2014.g." potvrđen kod javnog bilježnika Mate Juroša u Imotskom pod brojem OV-3712/14 dana 30. listopada 2014.g., pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, uknjižava se u korist: 1. ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10 OIB: 92963223473	12.000.000,00 KN	

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku koji je izdan pod brojem KI-6482  
12.11.14

ZK referent:  
JELINIĆ MARIJA



- **kopija uvjerenja za uporabu**

REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje

Ispostava Imotski

Klasa: 361-05/07-01/06  
Urbroj: 2181/1-14-02-09-04  
Imotski, 27.07.2009.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, postupajući po zahtjevu predlagatelja IMPULS – SPORT d.o.o. Imotski, Fra Rajmonda Rudeža 1, 21260 Imotski, radi ishoda uvjerenja za uporabu, a na temelju odredaba članka 333. stavka 1., 2. i 4. i članka 334. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („NN” br. 76/07./ te na temelju članka 172. Zakona o općem upravnom postupku („NN”, br. 53/91/ izdaje

#### UVJERENJE ZA UPORABU

Potvrđuje se da je poslovna zgrada predlagatelja IMPULS – SPORT d.o.o. Imotski, Fra Rajmonda Rudeža 1, 21260 Imotski, položena – rekonstruirana na č.z. 4234/2 k.o. Imotski-Glavina u Imotskom temeljem građevinske dozvole, klasa: UP/I 361-03/05-02/17 od 16.08.2005. u pogledu vanjskih gabarita i namjene.

Uvjerenje se izdaje temeljem izvršenog očevida na licu mjesta dana 20.07.2009. i Uvjerenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica u Splitu za područje Splitsko-dalmatinske županije, klasa: 362-01/09-12/2585 od 21.07.2009. da nije u tijeku inspekcijski postupak građevinske inspekcije za predmetnu građevinu.

Uvjerenje se izdaje radi reguliranja upisa predmetne građevine u katastarski operat te za ishoda rješenja za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu.

Pristojba po tar. br. 1. u iznosu od 20,00 kn i tar. br. 4. u iznosu od 20,00 kn Zakona o upravnim pristojbama („NN”, br. 8/96/, naplaćena je i poništena na podnesku.

VODITELJ PODODSJEKA

IVO ŽDERO, dipl.inž-grad

1. IMPULS – SPORT d.o.o. Imotski, Fra Rajmonda Rudeža 1, 21260 Imotski
2. Pismohrana, ovdje.

