

Član Grupe HRVATSKE POŠTANSKE BANKE

Amruševa 8, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 5553 920

Telefax: +385 1 4839 235

E-mail: hpb.nekretnine@hpb.hr

Web: www.hpb.hr; www.hpb-nekretnine.hr

Posrednik u poslovanju  
POSREDOVANJE U PROMETU  
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

17-04-2019

Procesiranje poslovanja  
POSREDOVANJE U PROMETU  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE

## PROCJEBENI ELABORAT - 176/19



Nekretnina: Poslovni prostor - uredski

Lokacija: Rudera Boškovića 7, 21000 Split

Naručilac: STEČAJNA MASA IZA KDS-INŽENJERING d.o.o.

Posao: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procesiranje  
POSREDOVANJE U PROMETU  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE

Zagreb, veljača 2019. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

IZVRŠITELJ:

HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

#### Nekretnina

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižni poduložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK katastarska općina:

Katastarske čestice:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Poslovni prostor - uredski

Ruđera Boškovića 7, 21000 Split

16533

260

461/11

Split

8062/8

Split

Poslovna - uslužna

12.2.2019

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

#### Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:

114.143,02 EUR

Nova vrijednost za potrebe osiguranja:

71.000,00 EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine:

Poslovni prostor - uredski

na adresi:

Ruđera Boškovića 7, 21000 Split

iznosi zaokruženo:

**845.000,00 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,406529 kn

**114.143,02 €**

#### Napomena:

***U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)***

***Iskazana tržišna vrijednost u ovome elaboratu pretpostavlja legalnost nekretnine u cijelosti, odnosno da je ista izvedena sukladno glavnom projektu i građevinskoj dozvoli.***

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



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

Broj: 4 Su-981/15  
Zagreb, 07. rujna 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe HPB-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),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **HPB-NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Amruševa 8, OIB: 08198142572 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 HPB- NEKRETNINE d.o.o.

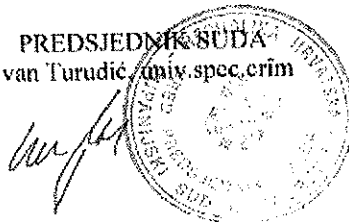
Obrazloženje

Pravna osoba HPB-Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 26. kolovoza 2015 g. 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 HPB-Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost građevinskog vještačenja i procjene nekretnina, te ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić *univ.spec.crim*



95

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju

Zakon o gradnji

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 153/13, 65/17)

(NN 153/13, 20/17)

(NN 86/12, 143/13, 65/17)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine

(NN 78/15)

(NN 105/15)

(NN 100/12)

(NN 59/10)

### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

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)

• Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

• Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

• HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

• Uredba o visini vodnog doprinosa

• Važeći građevinski normativi i propisi u RH

• Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

• Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

• Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

• Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, z.k.odjel Split od 25.01.2019

### Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi poslovni prostor uredske namjene u prizemlju zgrade, koja se nalazi u Splitu, Ruđera Boškovića 7, izgrađene na pravu građenja na k.č.zem. 461/11 k.o. Split, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 12.2.2019  
Datum kakvoće: 12.2.2019  
Datum vrednovanja: 12.2.2019

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: izvadak Općinskog suda u Splitu z.k. odjel Split  
Katastarska općina: Split  
Zemljišnoknjižni uložak: 16533  
Zemljišnoknjižni poduložak: 260  
Zemljišnoknjižne čestice: 461/11  
Zemljišnoknjižna k.o.: Split  
Katastarske čestice: 8062/8  
Katastarska općina: Split  
Opis nekretnine: Poslovni prostor - uredski  
Površina poslovnog prostora 101,28 m<sup>2</sup>  
Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvratku  
Teret: Prema priloženom z.k. izvratku

### LEGALITET:

*Predmetna zgrada upisan je u ZKU bez zabilježbe vezane za legalitet, s upisanom površinom poslovnog prostora od 101,28 m<sup>2</sup>.*

*Predmetni poslovni prostor u zemljišnim knjigama je upisan u prizemlju, dok se u naravi nalazi dijelom u prizemlju, a dijelom na katu.*

*Na predmetnoj nekretnini nema vidljivih nelegalnih dogradnji i nadogradnji.*

*Iskazana tržišna vrijednost u ovome elaboratu pretpostavlja legalnost nekretnine u cijelosti, odnosno da je ista izvedena sukladno glavnom projektu i građevinskoj dozvoli.*



## Prikaz makrolokacije nekretnine

Predmetna nekretnina, poslovni prostor - uredske namjene nalazi se u gradu Splitu predio Trstenik u sklopu stambeno poslovne zgrade građene 80-tih godine prošlog stoljeća. Riječ je o srednjoj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina stambene, poslovne i mješovite namjene. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno na javnom parking u blizini.



Izvor: <https://www.google.com/maps/place>

## Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.hr/maps/> i <https://geoportal.dgu.hr/>

PR 176/19 Poslovni prostor  
Ruđera Boškovića 7, 21000 Split

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

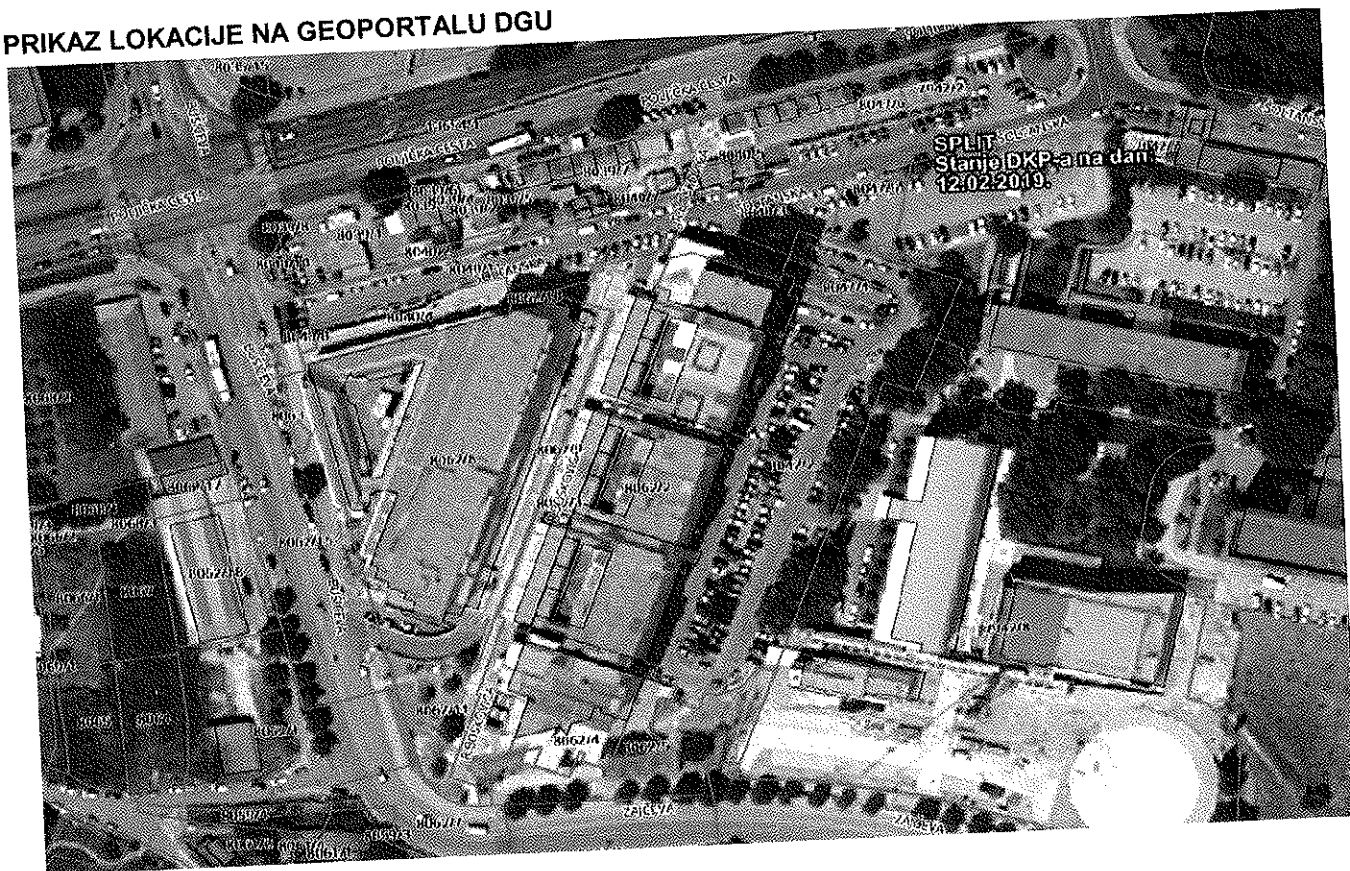
Očevidom na licu mjesta dana 14. prosinca 2018. godine, identificirana je predmetna nekretnina: poslovni prostor - ured koji se nalazi u Splitu na anagrafskoj oznaci Ulica Ruđera Boškovića 7, izgrađene na z.k.č.zgr. 461/11 k.o. Split.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poslovni prostor - ured smješten u dijelom u prizemlju i dijelom na katu zgrade čija se površina prema upisu u zemljišnoknjižni uložak u iznosu od 101,28 m<sup>2</sup>. Poslovni prostor je uredske namjene i finalno je uređen. Okolna gradnja su građevine pretežito kolektivne stambene namjene, a svi potrebni sadržaji, škola, vrtić, javni prijevoz nalaze se u neposrednoj blizini.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>



## OPĆENITO

Namjena: poslovna  
Godina izgradnje: 1980  
Godina adaptacije: 2012  
Katnost: P+7  
Vertikalna komunikacija: -

## KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonska ploča  
Nosiva konstrukcija: armiranobetonski zidovi  
Pregradni zidovi: opeka  
Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča  
Krovište i pokrov: ravno sa svim slojevima

## ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: kamena i žbukana  
Obrada podova: kamen, parketi keramičke pločice  
Obrada zidova: žbukani i bojani, keramičke pločice u sanitarijama  
Obrada stropova: žbukani i bojani, spuštene strop  
Unutarnja stolarija: drvena, furnirana, lakirana  
Vanjska stolarija: AL i IZO staklo

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacija i priključak na javnu mrežu  
Kanalizacija: instalacija i priključak na javnu mrežu  
Struja: instalacija i priključak na NN mrežu  
Telefon: instalacija i priključak na TK mrežu  
Plin: instalacija i priključak na mrežu  
Grijanje: klima uređaj  
Dodatne instalacije: klimatizacija

## STANJE - ODRŽAVANJE

Prostori je u dobrom stanju, održavan, zgrada je održavana

## VANJSKO UREĐENJE

Predmetna čestica izgrađena je u potpunosti, nema vanjskog uređenja

## INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, s neposrednim pristupom na javnu prometnicu. Prometna povezanost je vrlo dobra - blizina važnih prometnih pravaca

2k  
12.000

## 5. Prikaz površina

Površina prostora preuzeta je iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige, kontrolirana izmjerom na terenu i korigirana s koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15).

### 5.1. Neto korisna površina (NKP)

	m <sup>2</sup>	k	NKP
POSLOVNI PROSTOR	28,00	1,00	28,00
prizemni dio prostora	73,00	1,00	73,00
1. kat	101,00		101,00

Obzirom na malu razliku površina između izmjere i upisa u zemljišnu knjigu, kao mjerodavna u ovoj procjeni usvaja se površina upisana u zemljišne knjige. Površina poslovnog prostora upisana u zemljišne knjige iznosi:

$$\text{NKP} = 101,28 \text{ m}^2$$

### Bruto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times h \\ \text{BRP} &= 101,28 \times 1,20 \end{aligned}$$

$$\text{BRP} = 121,54 \text{ m}^2$$

### Bruto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 121,54 \times 3,00 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 364,61 \text{ m}^3$$

### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	101,28	m <sup>2</sup>
BRP =	121,54	m <sup>2</sup>
BVO =	364,61	m <sup>3</sup>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

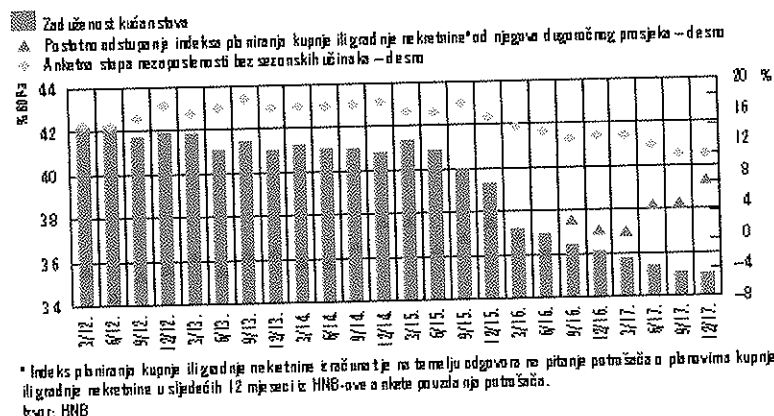
Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanje korištenja financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

**(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)**

### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim. Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

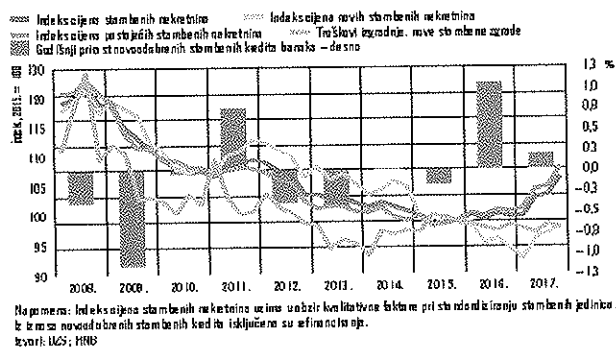
Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



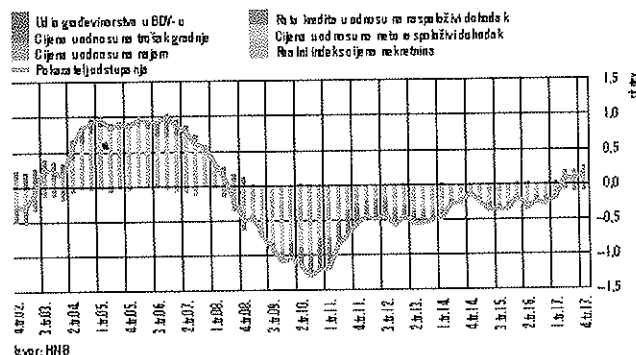
43

"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.

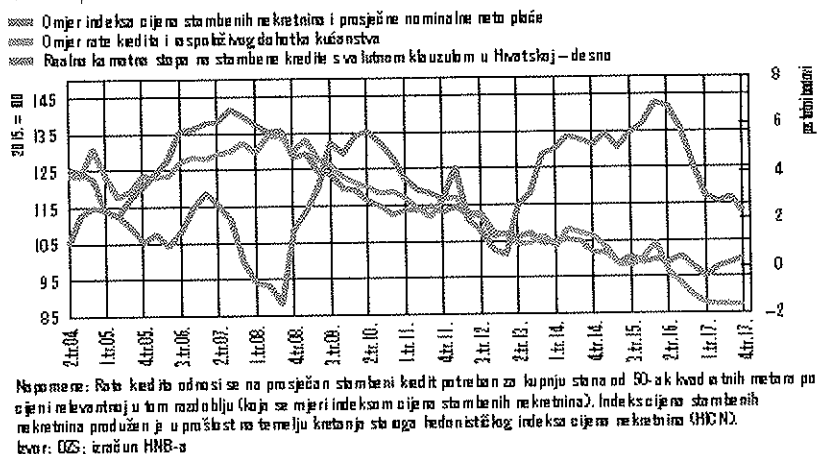


Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohoda kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.



### 7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih ukupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno ujednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

### 7.2. Odabir metode procjenjivanja

**Na temelju vrste nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM.**

Vrijednost zemljišta neće se procjenjivati, jer je predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade veći od 50 godina, pa se u tom slučaju može zanemariti diskontirana vrijednost zemljišta.

Prihavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

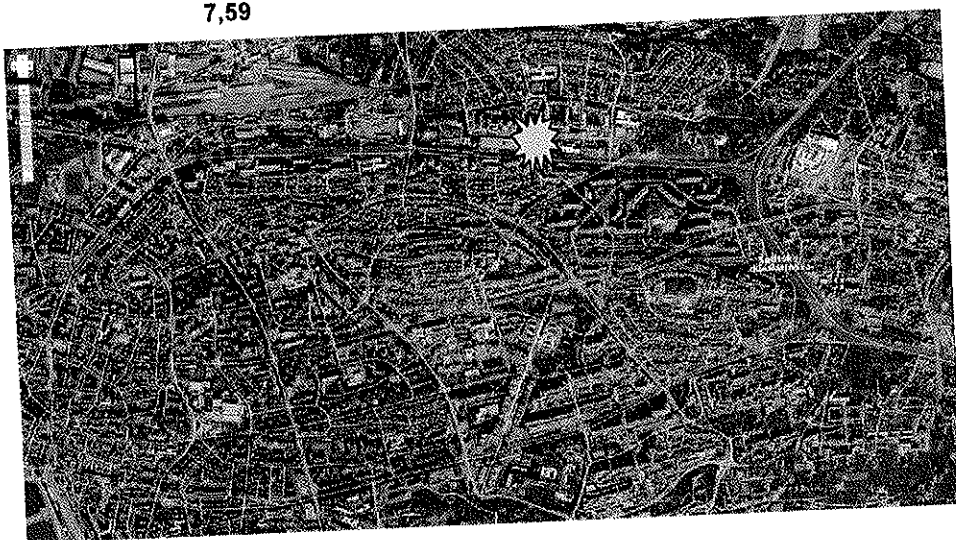
## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 8.1. Utvrđivanje vrijednosti zakupa poslovnih prostora

#### 8.1.1. Pregled cijene zakupa prostora u usporedivim građevinama

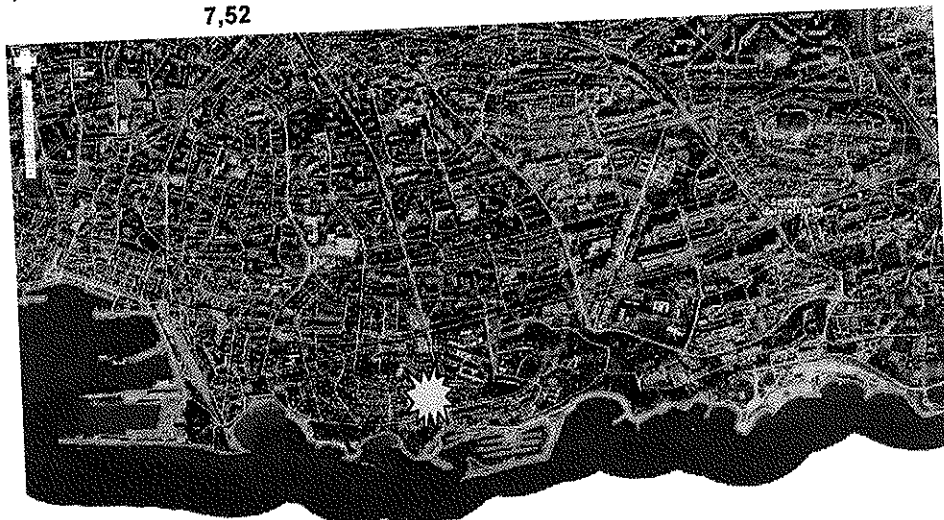
Usporedba 1 ..... Ugovor - baza procjenitelja

Lokacija: **SPLIT** ICSN: **112,2**  
Datum ugovora: **1.1.2019**  
K.č.: **2491/17**  
K.o.: **Split**  
Površina (m<sup>2</sup>): **78,23**  
Cijena zakupa (€): **593,84** bez PDV-a srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,409411 kn  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): **7,59**



Usporedba 2 ..... Ugovor - baza procjenitelja

Lokacija: **SPLIT** ICSN: **112,20**  
Datum ugovora: **31.10.2016**  
K.č.: **71**  
K.o.: **Split**  
Površina (m<sup>2</sup>): **71,00**  
Cijena zakupa (€): **533,60** bez PDV-a srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,496276 kn  
Cijena (€/m<sup>2</sup>): **7,52**



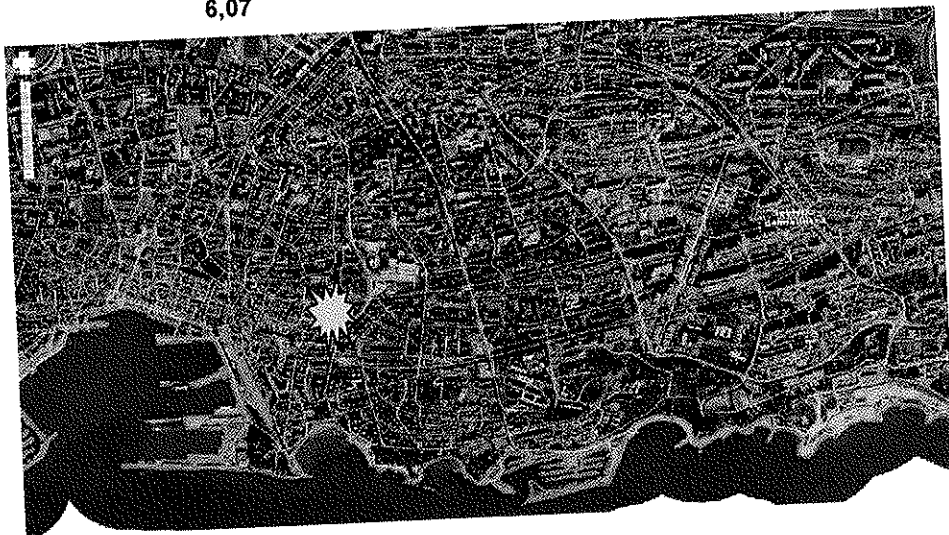
Usporedba 3 .....

[nekretnine.hr/docs/natjecaji/Rezultati\\_natjecaja\\_za\\_zakup\\_poslovnih\\_prostora](http://nekretnine.hr/docs/natjecaji/Rezultati_natjecaja_za_zakup_poslovnih_prostora)

Lokacija: **SPLIT**  
Datum ugovora: **21.2.2018**  
K.č.: **8717/2**  
K.o.: **Split**  
Površina (m²): **124,96**  
Cijena zakupa (€): **758,63**  
Cijena (€/m²): **6,07**

ICSN: **110,54**

bez PDV-a srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,434484 kn



Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

ICSN: **112,20**

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

## 8.1.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko obala Adriatic coast	Ostalo Other
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

\* izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)
SPLIT	7,59	112,20	112,20	1,0000	7,59
SPLIT	7,52	112,20		1,0000	7,52
SPLIT	6,07	110,54		1,0150	6,16

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

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>Ruđera Boškovića 7, 21000 Split</b>	Ruđera Boškovića 7, 21000 Split	SPLIT	SPLIT	SPLIT
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	7,59	7,52	6,16
<b>Površina prostora (NKP)</b>	101,28	78,23	71,00	124,96
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Starost</b>	38	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,09	7,59	7,52	6,16
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,09	7,59	7,52	6,16
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,09	7,59	7,52	6,16
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,09	7,59	7,52	6,16
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,09	7,59	7,52	6,16
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,09	7,59	7,52	6,16
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,09	7,59	7,52	6,16
<b>Površina</b>	101,28	78,23	71,00	124,96
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,79	6,83	6,76	6,78
<b>Ostale prilagodbe</b>	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	6,79	6,83	6,76	6,78
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-10%	-10%	10%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>6,79</b>	<b>6,83</b>	<b>6,76</b>	<b>6,78</b>

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		-0,04	0,03	0,01
Odstupanje od prosjeka u postotku:		1%	0%	0%
Kvadrat odstupanja:		0,00	0,00	0,00
Standardno odstupanje:	0,03	0%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,06	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava



50

## 8.2. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• izvrsna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• loša lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	1,0
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )	2,0		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2019	-	2005	god.	14
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	66
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):				%	18%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				68%	54

### 8.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Poslovni prostori: 5 - 6 %	5,50%	dobar	dobra	srednja	ne postoji	5,50%
Prilagodba	5,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

PARAMETAR	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST €
Ukupno NKP	101,28	6,79	687,83
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			687,83
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>8.253,96</b>
Rizik gubitka najamnine	5,00 %		412,70
Troškovi investicijskog održavanja	5,00 €/m <sup>2</sup> NKP		506,40
Modernizacija	1,25 % NV		696,30
Ukupni troškovi gospodarenja	19,57 %		1.615,40
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	Predviđivi OOVK nekretnine veći je od 50 god. - Prema Pravilniku čl. 41. st. 3., može se zanemariti		-
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>6.638,56</b>
Stopa kapitalizacije	5,50 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	54 godina		
q	1,055		
Multiplikator	17,19		
Yield Brutto	7,23 %		
Udio vrijednosti građevine			<b>114.143,02</b>
Udio vrijednosti zemljišta			0,00
Potencijali ili odbici			0,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE ( € ) :</b>			<b>114.143,02</b>
<b>Pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>			<b>1.127,00 €/m<sup>2</sup>NKP</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>114.143,02 €</b>
---	---------------------

## 9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor - uredski  
na adresi: Ruđera Boškovića 7, 21000 Split  
z.k.č.: 461/11  
k.o.: Split  
z.k.ul.: 16533

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

845.000,00 kn

1€ = 7,406529 kn

114.143,02 €

1.127,00 €/m<sup>2</sup> NKP

**Napomena:**

*U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)  
Iskazana tržišna vrijednost u ovome elaboratu pretpostavlja legalnost nekretnine u cijelosti,  
odnosno da je ista izvedena sukladno glavnom projektu i građevinskoj dozvoli.*

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

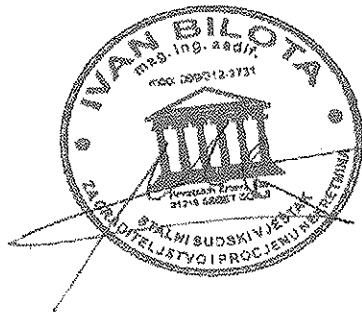
525.863,56 kn

71.000,00 €

**Izrada:**

**IVAN BILOTA mag.ing.aedif.**

**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina**



*\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

Zagreb, veljača 2019. godine

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvotci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama. Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

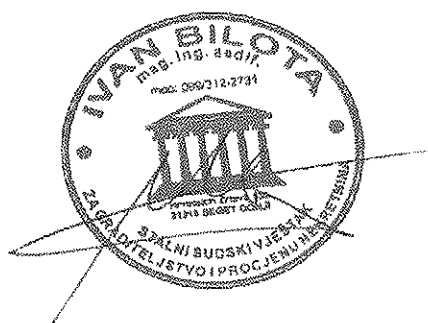
Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

***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.***

**IVAN BILOTA mag.ing.aedif.**

**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina**

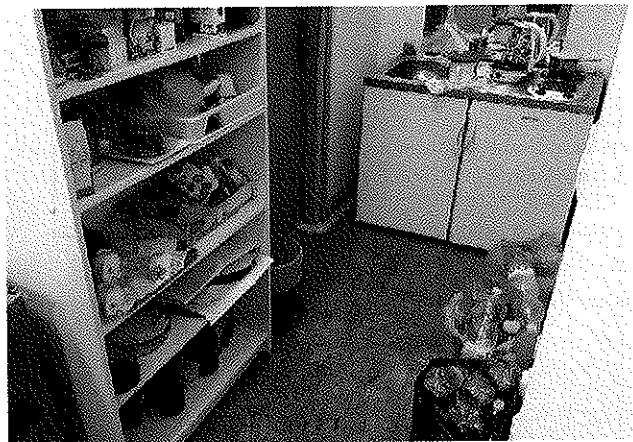
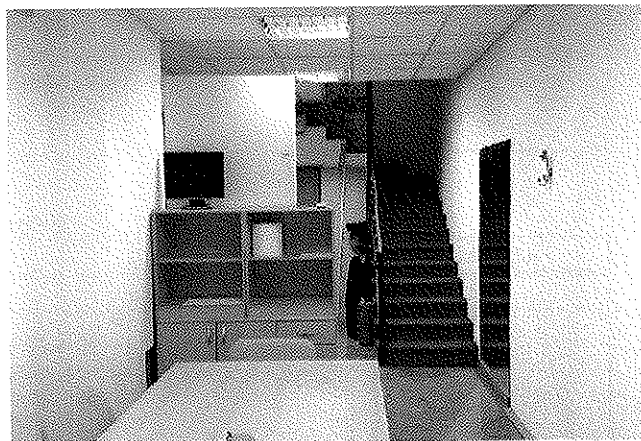
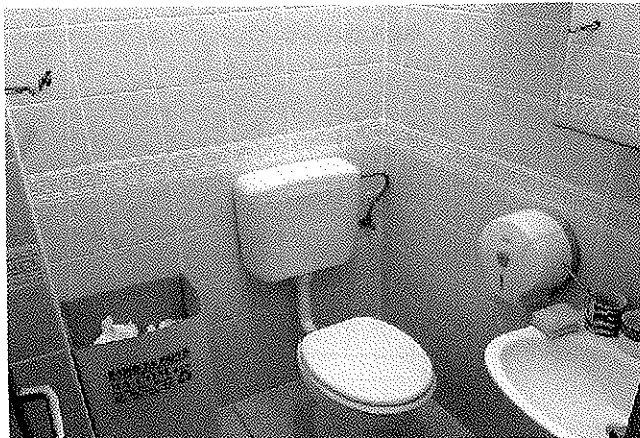


Zagreb, veljača 2019. godine

## 11. Prilozi



# FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 25.01.2019. 23:37

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe: Z-41179/2018 (E-260)

NESLUŽBENA KOPIJA

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRANI!)

Broj ZK uložka: 16533

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S  
ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 260 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Stambeno-poslovni objekt "Fregata" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 461/11 površine 4832 m2. Zemljište ispod objekta upisano u Z.U. 16532.				

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	260. Udio prava građenja: 101/13727 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-260)	
	1. dijela prava građenja na č.zem. 461/11, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom nekretnine "Fregata" i u naravi predstavlja: poslovni prostor u prizemlju, označen br. 89, površine 101,28 m2, orijentacije istok, dilatacija 2.	PODULOŽAK BR. 1760
	KDS-INŽENJERING D.O.O., SPLIT, TOLSTOJEVA 22	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 260 (101/13727)			
1.1	Pred. 04.kolovoza 2004.g. Z-7934/04  Na temelju sporazuma radi osiguranja novčanih tražbina zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama te zasnivanjem prava podzalogu na nekretninama i pokretninama od 03. kolovoza 2004.god., a na teret nekretnine u posjedovnici uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od devetmilijunastošezdesettisuća kuna, što na dan 09.06.2004. god. iznosi 1.239.151,34 EUR-a uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za pripadajuće kamate i troškove i nuzgr. na korist: <b>CREDO BANKA D.D. SPLIT</b>	9.160.000,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 260 (101/13727)			
1.1	Na teret zalogu upisanog na st. 1 na korist Credo banke d.d. Split uknjižuje se pravo podzalogu u iznosu od devetmilijunastošezdesettisuća kuna i nuzgr., na korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK ZAGREB</b>	9.160.000,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 260 (101/13727)			

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ZK uložak u prljepisu (NIJE VERIFICIRANI)

Broj ZK uložka: 16533

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

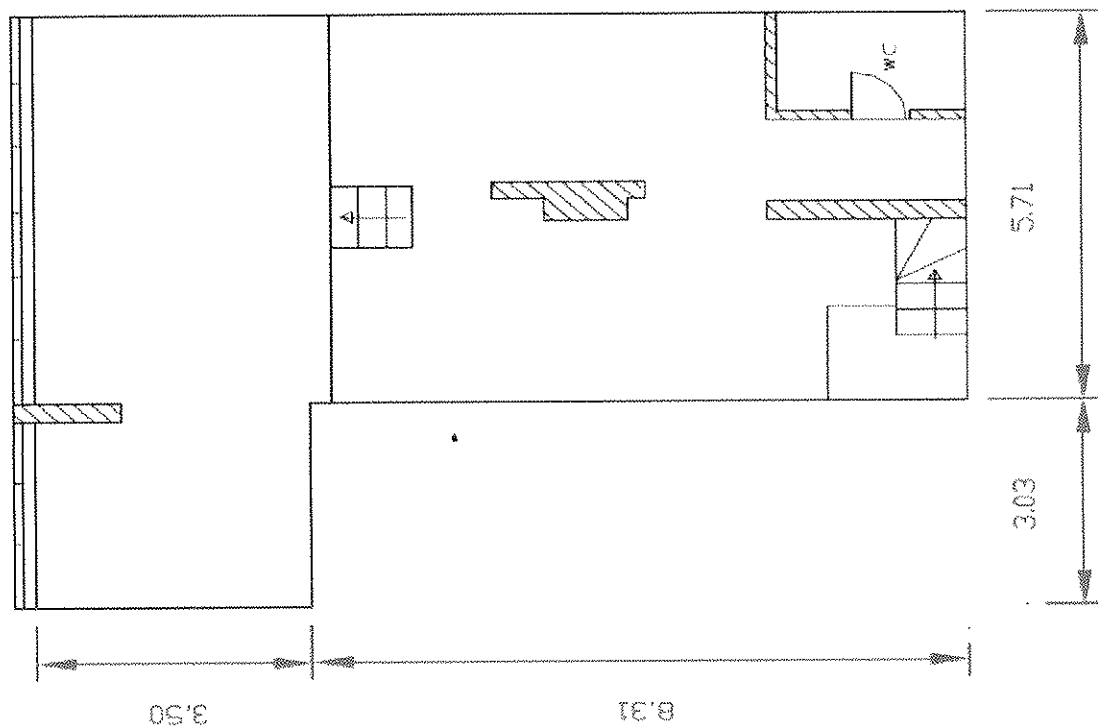
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Pred. 23. srpnja 2010. god. Z-6830/2010  Na teret 101/13727 dijela (poslovni prostor br.89, u prizemlju), vlasništva KDS-Inženjering d.o.o. Split u cijelosti, a na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu "U Splitu, 07. srpnja 2010. godine", br. OVR-3254/10, uknjižuje se prisilno založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja i to: *  - u iznosu od 3.748,80 kn (slovima: tritisućešedamstočetdesetosam kuna i osamdeset lipa),  - u iznosu od 300,00 kn (slovima: tristotine kuna), kao osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja, te  - u iznosu od 300,00 kn (slovima: tristotine kuna), na ime troškova postupka, sve u korist <b>SUVLASNIKA ZGRADE U SPLITU, ANAGRAFSKE OZNAKE RUĐERA BOŠKOVIĆA 5,7, NAVEDENIH U RJEŠENJU OVOG SUDA BR. OVR- 3254/10</b>	3.748,80 KN	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod poslovnim brojem Z-6830/10		ZABILJEŽBA

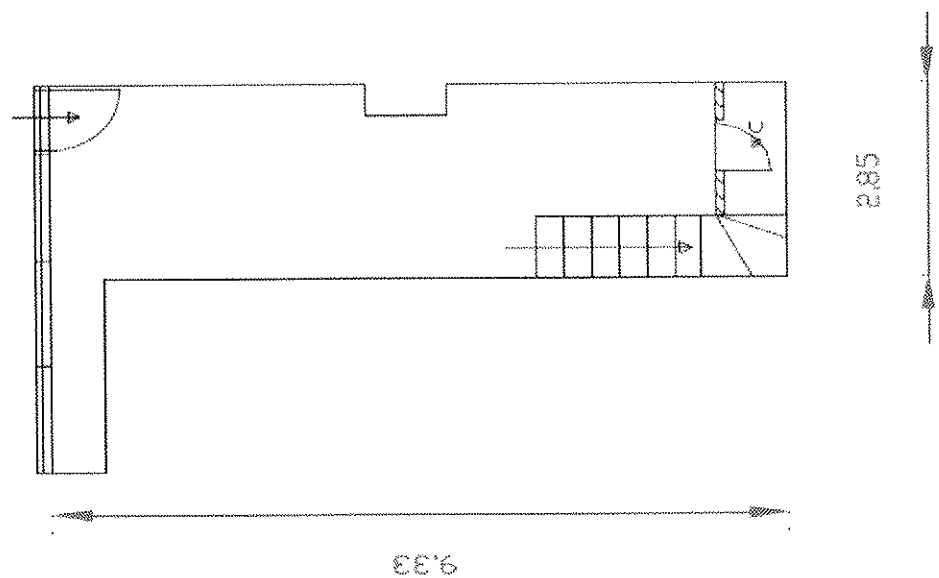
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.01.2019.

POSLOVNI PROSTOR BOSKOVICEVA 7/89  
(KDS - Inženjering d.o.o.)

1. KAT 73 m<sup>2</sup>



PRIZEMLJE 28 m<sup>2</sup>



58

159

**HPB - nekretnine d.o.o.**  
**Zagreb, Amruševa 8**


Izradio:  
**IVAN BILOTA mag.ing.aedif.**  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Kontrolirao:  
Ekspert za procjene  
Ivan Lulić

*Ivan Lulić*

Ovjerava:  
Rukovoditelj odjela procjena  
Alfred Bernt

*u z. Alfred Bernt*

 **HPB - nekretnine d.o.o.**  
**Z A G R E B, Amruševa 8**

Zagreb, veljača 2019. godine