



ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poslovni prostor
Lokacija: Bihačka ulica br.2A, Split
Naručitelj: INSPEKT-ING d.o.o. u stečaju, Ivana Guindulića 5, Osijek

Oznaka procjemenog elaborata: 38/2020
Svrha procjene: Kupoprodaja nekretnine
Dan vrednovanja nekretnine: 5.siječnja 2021.g.
Dan kakvoće nekretnine: 5.siječnja 2021.g.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina:
Darko Ojvan, dipl.ing.građ.





Ovlaštenje za sudskog vještaka



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2
Ured predsjednika suda

Broj: 4 Su-131/2020-2
U Osijeku 8. srpnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Osijeku mr. sc. Mirjana Baran, odlučujući o zahtjevu Darka Ojvana iz Osijeka, Bele Bartoka 39., o imenovanju stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem građevinske struke, temeljem čl. 126. i 128. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 126/19), a u vezi s čl. 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 - Ispravak 61/19), donosi

RJEŠENJE

Darko Ojvan, OIB: 07448605118, Osijek, Bele Bartoka 39 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i stalnim sudskim procjeniteljem za nekretnine od 23. srpnja 2020., na vrijeme od četiri godine,

Obrazloženje

Darko Ojvan iz Osijeka, Bele Bartoka 39, podnio je 19. lipnja 2020. zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja građevinske struke.

Uz zahtjev za imenovanje dostavio je dokaze iz članka 2. u svezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, kao i dokaz o plaćenju pristojbi u iznosu od 300,00 kn (Tar. br. 36. Uredbe o tarifi sudski pristojbi (Narodne novine broj 53/19).

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza, predsjednica suda je utvrdila da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika te nema zapreka za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja.

Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.

U Osijeku 8. srpnja 2020.

Predsjednica suda:
mr. sc. Mirjana Baran

Dokument je elektronički potpisan:
MIRJANA BARAN
Vrijeme potpisivanja:
08-07-2020
10:45:01

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEU
2.5.4.07#1300482323793080031336422
1.40525E
E=MIRJANA
O=MIRJANA
CN=MIRJANA BARAN



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku suda, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Broj zapisa: 17897-6ed21

Kontrolni broj: 0a5eb-da686-6cae5

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MIRJANA BARAN, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

**SAŽETAK PROCJENE:**

OP A OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naru itelj procjene	INSPEKT-ING d.o.o. U STE AJU IVANA GUNDULI A 5, OSIJEK
Adresa nekretnine	Biha ka 2A, Split
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	16778
poduložak	-
zk. .br. prema Izvadku iz zemljišne knjige	9166/6
zk. .br. prema Izvodu iz katastarskog plana	5706/5
k.o.	Split
Pripadaju a površina zemljišta za Poslovni prostor	20,29 m2
Korisna vrijednost površina - KVP	71,30 m2
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	929.000,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	123.046,36 €
Legalitet	DA (Uporabna dozvola-prema upisu u ZK izvadak)
Akt za gra enje	Nije dostavljeno
Akt za uporabu	DA - Prema upisu u ZK izvadak
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	NE
Neposredan pristup javnom putu	DA - pristup preko asfaltirane Biha ke ulice
Godina izgradnje	2000.
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljeno
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (lokacija zgrade)	Vrlo dobra
Katnost zgrade	Podrum + prizemlje + pet katova
Položaj u zgradi	Podrum
Dizalo	Da
Održavanje nekretnine	Održavano
Stanje nekretnine	Održavano
Datum vrednovanja	5.1.2021.
Datum kakvo e	5.1.2021.
Indeks na dan procjene - DZS	115,90
Procjenitelj	Darko Ojvan, dipl.ing.gra .



Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature:

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, pod-zakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)



1. ZADATAK I UVOD

1.1. ZADATAK

Narudžbom klijenta **INSPEKT-ING d.o.o. u stečaju iz Osijeka, Ivana Gundulića 5**, potrebno je izraditi Elaborat procjene vrijednosti nekretnine za Poslovni prostor u podrumu poslovne zgrade na lokaciji Split, Bihačka 2a. Svrha procjene nekretnine je kupoprodaja predmetnog poslovnog prostora.

1.2. OPĆENITO

Na zahtjev naručitelja **INSPEKT-ING d.o.o. u stečaju iz Osijeka, Ivana Gundulića 5** potrebno je izraditi Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje nekretnine – poslovnog prostora u podrumu zgrade, broj ZK uložka 16778, u poslovnoj zgradi na k.č.br.9166/6, k.o.Split na adresi Bihačka ulica br.2A, Split. Prema Izvodu iz katastarskog plana radi se o k.č.br.5706/5, k.o.Split.

Procjena nekretnine napravljena je u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane naručitelja.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 5.siječnja 2021.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije dostavljene od strane naručitelja procjene te temeljem očevida stvarnog stanja nekretnine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – poslovnog prostora na dan vrednovanja procjene.

Procjemeni elaborat služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno finansijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.



2. METODA PROCJENE

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina koje se nalaze na njoj.



2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

2.3. Obrazloženje za odabir metode (POSLOVNI PROSTOR)

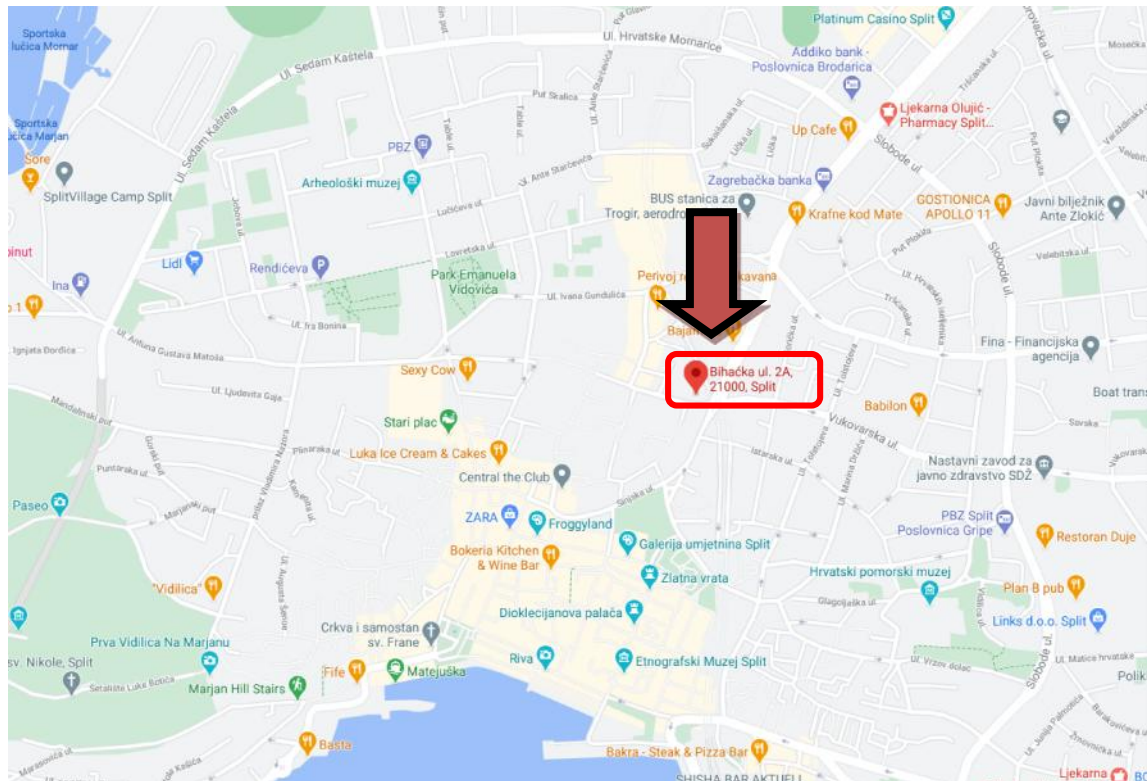
Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je isključivo Prihodovna metoda za procjenu predmetnog poslovnog prostora, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Poštenu vrijednost procjene predmetne nekretnine najprimjerenije je iskazati Prihodovnom pojednostavljenom metodom, te smatramo da je ovaj način primjenjiv i korektan.



3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija i opis



Predmetna nekretnina – Poslovni prostor u podrumu poslovne zgrade koja se nalazi na katastarskoj čestici broj 9166/6, k.o. Split, nalazi se u Gradu Splitu, Bihacka ulica br.2A. Lokacijski je odlično pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost.

Kolni pristup je moguć na Bihacku ulicu.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnim poslovnim prostorom predložen je Izvadak iz zemljišne knjige: zemljišno-knjižni odjel Split, zk.ul.br.16778, k.o.Split za k.č.br.9166/6, k.o.Split - vidi zk izvadak u prilogu.



3.3. Komentar legaliteta

Uvidom u priloženi Izvadak iz zemljišne knjige utvrđeno je kako predmetna nekretnina ima upis zabilježbe koja se odnosi na legalitet (Izvadak).

U teretnom listu C – Teretovnica ima upisanog tereta vidljivog na priloženom Izvadku.

Prema kontrolnoj izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Prilogu 1. (Koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina) Pravilnika o procjeni nekretnina evidentirana je korisna površina od 71,30 m².

Prema navedenom ukupna površina poslovnog prostora od 71,30 m² biti će osnova kod izračuna ove procjene nekretnine.

U Izvadku iz zemljišne knjige upisano je: 9.Suvlasnički dio: 71/5231 etažno vlasništvo E-9 dijela, koji je povezan s cjelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, površine 71,30 m².

Pristup procjenjivanoj nekretnini moguće je preko Bihačke ulice.



4. TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA NA DAN OČEVIDA / DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali, te smo napravili fotozapis koji se nalazi u prilogu ovog elaborata procjene nekretnine.

Služili smo se dostavljenim podacima od strane naručitelja procjene kao javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA:

GODINA GRADNJE:	2000.g.
KATNOST GRAĐEVINE:	Podrum + prizemlje + pet katova
NAMJENA:	Poslovna namjena

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Armirani-beton
Nosiva konstrukcija:	Nosiva konst. od arm.-betona sa ispunama blok opekom
Međukatna konstrukcija:	Armirano-betonska ploča
Krovište:	Ravan, toplinska izolacija, hidroizoliran
Pregradni zidovi:	Gips kartonske ploče
Vanjski otvori:	Aluminijska bravarija, IZO stakla
Pročelja:	Kamen
Limarija:	Izvedena, pocinčana

Unutarnja obrada

podovi:	Tepisoni
zidovi:	Ožbukani i oličeni polu disperzivnim bojama
stropovi:	Spušteni, gips kartonske ploče
unutarnja stolarija:	Aluminijska bravarija, puna i ustakljena
oprema:	Standardna
grijanje i hlađenje:	Električne grijalice

PRIKLJUČCI NA:

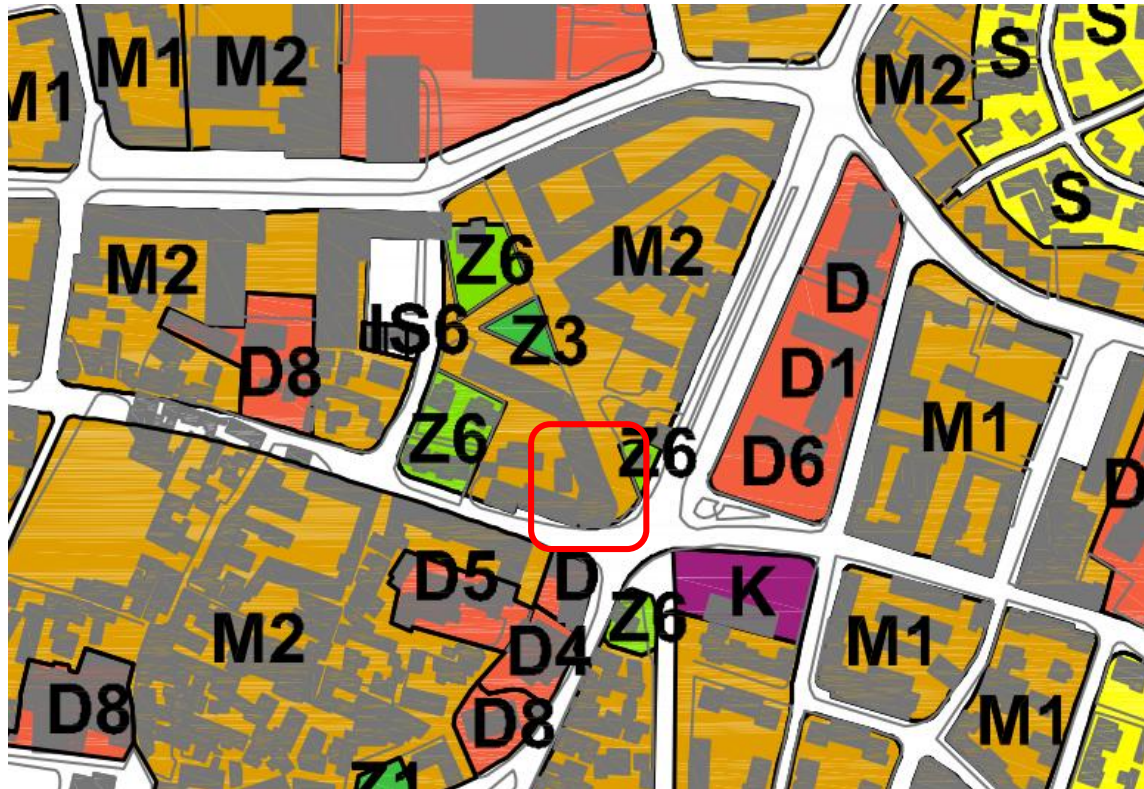
NN mrežu: Da vodoopskrba: Da odvodnja: Da telefon: Da plin: Ne



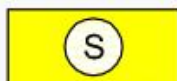
Za procenjivano zemljište na snazi je:

- Generalni urbanistički plan Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

Prema Kartografskom prikazu broj 1. u zoni M2 – stambena i poslovna namjena



Razvoj i uređenje naselja



stambena namjena S



mješovita namjena M

M1 - pretežito stambena,
M2 - stambena i poslovna,
M3 - stanovanje i turizam

Analiza bitnih obilježja nekretnine

Predmetna lokacija nalazi se pod obuhvatom Generalnog urbanističkog plana Splita.



5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – POSLOVNI PROSTORI

Ponudu poslovnih prostora u Gradu Splitu čine poslovni prostori pretežito istog ili sličnog cjenovnog razreda s obzirom na veličinu samog grada.

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini, Izvadka iz zemljišne knjige i Izvoda iz katastarskog plana.



PRILOZI

- Prilog br.1 Fotodokumentacija
- Prilog br.2 Izračun KVP-a, BGP-a i BV-a
- Prilog br.3 Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora
 Izračun prihodovnom pojednostavljenom metodom
- Prilog br.4 Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog br.5 Izvod iz katastarskog plana
- Prilog br.6 Posjedovni list
- Prilog br.7 Prihodovna pojedostavljena metoda – analiza poredbenih zakupa
 (izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)
- Prilog br.8 Tablica indeksa cijena
- Prilog br.9 Izjava procjenitelja o neovisnosti i nepristranosti



ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade izračuna za **Poslovni prostor** koji se nalazi u podrumu poslovne zgrade na adresi Bihačka ulica br.2A, Split izgrađena na k.č.br.9166/6, k.o.Split, broj ZK uložka 16778 upisana u zemljišno-knjižni odjel Split.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se:

- **tržišna vrijednost** nekretnine – za **poslovni prostor**:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	929.144,73 kn
ZAOKRUŽENO	929.000,00 kn
KORISNA POVRŠINA	71,30 m2

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost je bruto cijena koja u sebi sadrži Porez na dodanu vrijednost (PDV).

Imovinsko – pravna provjera, kao i provjera s upravo – pravnog stajališta nije predmet ove procjene.

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjerka, od čega dva primjerka za naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

Osijek, 5.siječnja 2021.g.

Izradio:

Darko Ojvan, dipl.ing.građ.

Stalni sudski procjenitelj vrijednosti nekretnina





- prilog br.1: fotodokumentacija







- prilog br.2: Izračun KVP-a, BGP-a i BV-a

INSPEKT-ING d.o.o. U STE AJU
IVANA GUNDULI A 5, OSIJEK

Biha ka 2A, Split

Poslovni prostor

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

POSLOVNI PROSTOR				
PROSTORIJA	Visina m	Korisna površina KP m ²	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m ²
Podrum				
Poslovni prostor koji se nalazi u podrumu 1, oznake PP1 površine:		71,30	1,00	71,30
SVEUKUPNO		71,30		71,30

SAŽETAK	KVP m ²	BGP m ²
Podrum poslovni prostor	71,30	85,56
UKUPNO:	71,30	85,56

**- prilog br.3: Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora****Izračun prihodovnom pojednostavljenom metodom**

PRILOG BR 3.1. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA POREDBENIH ZAKUPA											
INSPEKT-ING d.o.o. U STE AJU IVANA GUNDULI A 5, OSIJEK											
Poslovni prostor											
Biha ka 2A, Split											
ULAZNI PODATCI - POREDBENE NEKRETNINE U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA	GUNDULI EVA 24A SPLIT	DOMOVINSKOG RATA 7 SPLIT	DOMOVINSKOG RATA 24 SPLIT							
	VRSTA NEKRETNINE	PP-Poslovni prostor	PP-Poslovni prostor	PP-Poslovni prostor							
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	Nema podatka	Nema podatka	Nema podatka							
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	23,66	86,90	44,00							
	UGOVORENA MJESE NA NAJAMNINA/ ZAKUPNINA (Kn)	1.865,96 kn	6.299,03 kn	3.000,00 kn							
	MJESE NA ZAKUPNINA (Kn/m ²)	78,87 Kn/m ²	72,49 Kn/m ²	68,18 Kn/m ²							
	DATUM UGOVORA	28.02.2020.	12.06.2019.	30.06.2020.							
	CJENOVNI BLOK	Grad-mješovito 2	Grad-mješovito 2	Grad-mješovito 2							
	PRETEŽITA NAMJENA CJENOVNOG BLOKA	M2 - mješovita namjena - pretežito noslovna	M2 - mješovita namjena - pretežito noslovna	M2 - mješovita namjena - pretežito noslovna							
IZVOR	Zbirka kupoprodajnih cijena	Zbirka kupoprodajnih cijena	Zbirka kupoprodajnih cijena								
ME UVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE	ULAŽU PRORA UN	DA	DA	DA							
	RAZLOG ISKLJU ENJA IZ USPOREDBE										
	ME UVREMENSKO IZJEDNA AVANJE										
	Indeks na dan transakcije (UN)	109,31	102,24	115,90							
	Indeks na dan vrednovanja (PN)	115,90	115,90	115,90							
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,06	1,13	1,00							
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNA AVANJE										
	Koeficijent prera unavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00							
	Koeficijent prera unavanja veli ine poslovnog prostora u zakupu	0,95	1,00	0,95							
	ME UVREMENSKII INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENA JEDINI NA CIJENA	79,44 kv/m ²	82,17 kv/m ²	64,77 kv/m ²							
STATISTIKA - PROSJE NA CIJENA	PROSJE NA IZJEDNA ENA JEDINI NA CIJENA:	75,46 kn/m ²									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJE NE CIJENE	3,98 kn/m ²	6,71 kn/m ²	-10,69 kn/m ²							
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJE NE CIJENE	5,27%	8,89%	-14,16%							
	ULAŽU PRORA UN	DA	DA	DA							
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	79,44 kv/m ²	82,17 kv/m ²	64,77 kv/m ²							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	3,98 kn/m ²	6,71 kn/m ²	-10,69 kn/m ²							
	RELATIVNO ODSTUPANJE	5,27%	8,89%	-14,16%							
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	15,83	45,02	114,24							
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	175,08			STANDARDNA DEVIJACIJA	9,36	12,40%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	18,71		
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINI NA VRIJEDNOST ZAKUPA	75,46 kn/m ²										



PRILOG 3.2. - PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT			
INSPEKT-ING d.o.o. U STE AJU IVANA GUNDULI A 5, OSIJEK			
Poslovni prostor			
Biha ka 2A, Split			
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA			NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2021		
GODINA IZGRADNJE (prosje no)	2000		
Starost objekta (G):	21 god		
Održivi vijek korištenja OVK:	70 god		
Preostali vijek korištenja (4-3):	49 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada op enito	C - Starje zgrade
	1	1	1
			(Prilog 10. Pravilnika)
Odabrani faktor korištenja:	1		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	30,00%		
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	78,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	55 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESE NA	75,46 kn/m ²		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €		
ORIJENTACUSKA KAMATNA STOPA	6,00%		
ODABRANA ORIJENTACUSKA KAMATNA STOPA	6,00%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Vrlo dobar do izvrstan, -1,0%	-1,00%	
- Kvaliteta gra evine:	Prosje na: 0.0 %	0,00%	
- Gospodarska situacija:	Naro ito loša: do +1.0 %	1,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
PRILAGODENA KAMATNA STOPA	6,00%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	10,00%		
ODRŽIVI VUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	60 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	55 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	15,99		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,041		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRA UN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA			NAPOMENE
POVRŠINA, m ²	71,30 m ²		
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	64.564,29 kn		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	6.456,43 kn		
ISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	58.107,86 kn		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	929.144,73 kn		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	0,00 €		
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZq ⁿ)	0,00 €		Ako je OOVK > 50 god. zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €		
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	929.144,73 kn		(PV = PGxM+VZq ⁿ)
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
ODBICI			
Ujecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 kn
Ujecaj zaga enja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 kn
Troškovi rušenja, odvoza i iš enja			0,00 kn
UKUPNO ODBICI			0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			929.144,73 kn
ZAOKRUŽENO			929.000,00 kn
JEDINI NA CIJENA			13.029,45 kn/m ²

**- prilog br.4: Izvadak iz zemljišne knjige****NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 05.01.2021. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 16778

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8376/2020
Aktivne plombe: Z-38243/2020 (E-9)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9166/6	ZGRADA, NEPLODNO, DVOR ZGRADA NEPLODNO DVOR			1495 1231 264	
		UKUPNO:			1495	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZABILJEŽBA	
1.1	Pred. 26. ožujka 2012. godine Z-3041/12 Na temelju članka 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 90/11), zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 9166/6 priložena uporabna dozvola Županije Splitsko-dalmatinske, Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu, klasa: UP/I-361-05/00-01/00009, ur. broj: 2181-04-00-00-00-05, od 1. kolovoza 2000. godine, OSIM ZA POSLOVNE PROSTORE, koji se primaju izgrađeni do stupnja gruba gradnja, a za privođenje konačnoj namjeni istih potrebno je ishoditi posebnu građevinsku i uporabnu dozvolu.	
	ZABILJEŽBA	
1.2	Pred. 01. rujna 2016. Z-19938/16 Zabilježuje se da je za poslovni prostor na nadgrađu, oznake RESTORAN/KAVANA, površine 284,14 m2, u zgradi sagrađenoj na čest. zem. 9166/6 (poduložak 2360, E-59) priložena Potvrda izvedenog stanja Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Splita, Kl: 361-03/10-01/0028, Urbroj: 2181/01-03-03/24-10-0003, od 30. ožujka 2010. godine i Rješenje Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Splita, Kl: 361-03/10-01/0028, Urbroj: 2181/01-03-02/02-16-6 od 26. kolovoza 2016. godine.	
	ZABILJEŽBA	
2.1	Zaprimljeno 12.11.2014. broj Z-11510/14 Na temelju Rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/13-06/0173, urbroj:532-04-01-04/12-13-1, od 11. srpnja 2013. godine, zabilježuje se da čest. zem. 9166/6, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra.	



Katastarska općina: 329835, SPLIT
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 16778

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9. Suvlasnički dio: 71/5231 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)		
dijela, koji je povezan s cijelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, površine 71,30 m2.		PODULOŽAK BR. 2309
9.1. Suvlasnički dio etaže: 3813/6573		
INSPEKT-ING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65016422359, IVANA GUNDULIĆA 5, 31000 OSIJEK		
9.1.3	Zaprimljeno 05.07.2019.g. pod brojem Z-22875/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-1250/2018-25 26.06.2019, zabrane raspolaganja 71/5231 dijela, koji je povezan s cijelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, od strane dužnika INSPEKT-ING D.O.O. (OIB: 65016422359), Osijek, Ivana Gundulića 5, bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	na 1 (9.1.1)
9.1.4	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-8376/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOVNI BROJ BR. 7 ST-1250/2018-45 26.02.2020, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom INSPEKT-ING d.o.o. Osijek, Ivana Gundulića 5, OIB: 65016422359, u odnosu na 71/5231 dijela, koji je povezan s cijelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, površine 71,30 m2.	na 1 (9.1.1)
9.2. Suvlasnički dio etaže: 2760/6573		
INSPEKT-ING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65016422359, IVANA GUNDULIĆA 5, 31000 OSIJEK		
9.2.3	Zaprimljeno 05.07.2019.g. pod brojem Z-22875/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-1250/2018-25 26.06.2019, zabrane raspolaganja 71/5231 dijela, koji je povezan s cijelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, od strane dužnika INSPEKT-ING D.O.O. (OIB: 65016422359), Osijek, Ivana Gundulića 5, bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	na 2 (9.2.1)
9.2.4	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-8376/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOVNI BROJ BR. 7 ST-1250/2018-45 26.02.2020, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom INSPEKT-ING d.o.o. Osijek, Ivana Gundulića 5, OIB: 65016422359, u odnosu na 71/5231 dijela, koji je povezan s cijelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, površine 71,30 m2.	na 2 (9.2.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 9 (71/5231)			
5.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 28. siječnja 2019. Z-2952/19 Na teret 71/5231 dijela koji je povezan s cijelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP 1, a na temelju Ugovora o uređenju odnosa i zalogu od 17. siječnja 2019. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunastodesetstisućdvjestopedesetsedamkuna i tridesetšestlpa uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, u korist: INSPEKT-ING 1 D.O.O., OIB: 68998842172, IVANA GUNDULIĆA 5, 31000 OSIJEK	3.110.257,36 KN	
6. Na suvlasnički dio: 9 (71/5231)			



Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 16778

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 03.05.2019.g. pod brojem Z-15845/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-736/19 25.04.2019, u iznosu od trimilijunasedamstopedesetdevettisućašestosedamdesetdvijekune i šest lipa sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 12. travnja 2019. godine do isplate, te troškova ovršnog postupka po odluci suda, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA	3.759.672,06 KN	vezano uz B 9.1 (9.1.1), (9.2.1)
6.2	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-9533/2020 Prvenstveni red upisa: Z-15845/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, pod st. 6.1.		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.01.2021.



- prilog br.5: Izvod iz katastarskog plana

06. 01. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

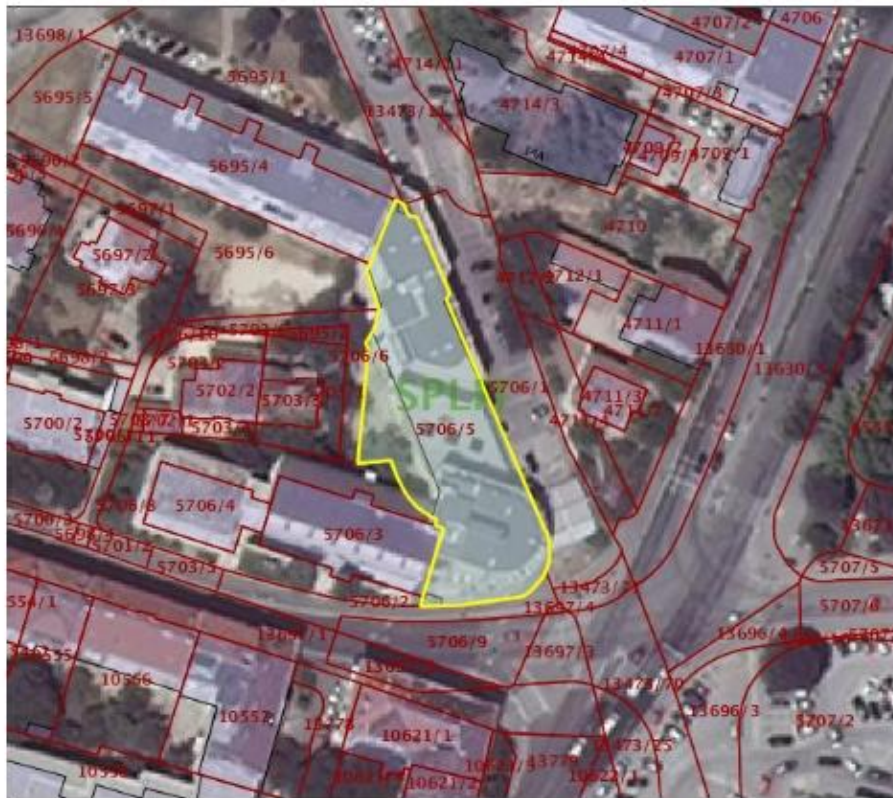
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SPLIT, 329835
k.č. br.: 5706/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 06.01.2021



- prilog br.6: Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.01.2021. 23:14

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 18348
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	882/5231	LAVČEVIĆ D.D., SPLIT, BIHAČKA 2 (VLASNIK)	1/1	
2	38/5231	ČUPIĆ SLAVICA , SPLIT, JURJA KAPIČA 1 (VLASNIK)	1/1	26471780404
3	30/5231	AUTO ŠKOLA HAJDUK D.O.O. , SPLIT, BIHAČKA 2/A (VLASNIK)	1/1	64316801153
4	30/5231	ČUBELIĆ IVAN , (VLASNIK)	1/1	92236720282
5	31/5231	LAVČEVIĆ D.D., SPLIT, BIHAČKA 2 (VLASNIK)	1/1	
6	25/5231	LAVČEVIĆ D.D., SPLIT, BIHAČKA 2 (VLASNIK)	1/1	
7	29/5231	LAVČEVIĆ D.D., SPLIT, BIHAČKA 2 (VLASNIK)	1/1	
8	33/5231	LAVČEVIĆ D.D., SPLIT, BIHAČKA 2 (VLASNIK)	1/1	
9	71/5231	INSPEKT-ING D.O.O., OSIJEK, GUNDULIČEVA 5 (VLASNIK)	2760/6573	65016422359
		INSPEKT-ING D.O.O., OSIJEK, GUNDULIČEVA 5 (VLASNIK)	3813/6573	65016422359
10	96/5231	HELIOS VIENNA INSURANCE GROUP D.D. , ZAGREB, POLJIČKA 5 (VLASNIK)	1/1	59369087232
11	29/5231	CIKOJEVIĆ JOŠKO , SPLIT, VELEBITSKA 63 (VLASNIK)	1/1	29154298886
12	40/5231	LAVČEVIĆ - INŽENJERING D.O.O. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
13	34/5231	LAVČEVIĆ - INŽENJERING D.O.O. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
14	34/5231	BRADARIĆ MARIJA UD. BOŽE , SOLIN, ZVONIMIROVA 8 (VLASNIK)	1/1	75529839599
15	37/5231	KUNDID MIRKO , SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIČA 5 (VLASNIK)	1/1	79914771975
16	28/5231	ROZGA MARKO, JMBG 2601949383602 , (VLASNIK)	1/1	16174697874



Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
19	16/5231	RODIĆ KATA , SPLIT, MATICE HRVATSKE 82 (VLASNIK)	1/1	77945465911
20	35/5231	ŠEGVIĆ DRAŽEN , SPLIT, STEPINČEVA 3 (VLASNIK)	1/1	46739448194
21	29/5231	ZAGREBAČKA BANKA D.D., (VLASNIK)	1/1	
		ŠEGVIĆ DRAŽEN, JMBG 2704961380035 , (VLASNIK)	1/2	46739448194
		ŠEGVIĆ LIDIJA, JMBG 0510965385043 , (VLASNIK)	1/2	26927677776
22	39/5231	HRGOVIĆ SONJA ROĐ. POLJŠAK , SPLIT, MARINA GETALDIĆA 21 (VLASNIK)	1/1	18232444644
23	43/5231	ČUBELIĆ IVAN , (VLASNIK)	1/1	92236720282
24	16/5231	MUŠE VEDRAN , SPLIT, NINSKA 23 (VLASNIK)	1/2	35626190408
		MUŠE NADA , SPLIT, NINSKA 23 (VLASNIK)	1/2	36651037553
25	63/5231	GRLJUŠIĆ MATE, JMBG 0602949380033 , (VLASNIK)	1/1	21768298261
26	1944/5231	HRVATSKI ZAVOD ZA ZAPOŠLJAVANJE ZAGREB, RADNIČKA CESTA 1, (VLASNIK)	1/1	
27	40/5231	ARMIRAČ - ARMIRAČKI OBRT, (VLASNIK)	1/1	
28	44/5231	DIOBA D.O.O., SPLIT (VLASNIK)	1/1	
29	29/5231	VRVILO ANTE. JMBG 0403936381208 , (VLASNIK)	1/1	74435760846
31	29/5231	GRZUNOV MLADENKA ROĐ. ŠKOPLJANAC, JMBG 1909962385011 , (VLASNIK)	1/1	58521249486
32	29/5231	TUKIĆ ANA, JMBG 0703960385056 , (VLASNIK)	1/1	70285946042
33	44/5231	GRLJUŠIĆ MIRA , PODSTRANA, I. PAŠTRIČA POLJIČANINA 9 (VLASNIK)	1/1	25729026506
34	20/5231	BABIĆ MLADEN, JMBG 2812966380057 , (VLASNIK)	1/1	88964624856
35	40/5231	BAŠIĆ IVICA POK. ANTE, JMBG 2003945380078 , (VLASNIK)	1/1	45205038967
36	44/5231	BAŠIĆ TONČI , SPLIT, PAZDIGRADSKA 8 (VLASNIK)	1/1	78557156592
37	29/5231	KNEZOVIĆ ROKO , PODSTRANA, ULICA MILE GOJSALIĆ 21 (VLASNIK)	1/1	55364021300
38	29/5231	BACALJA ŽELJANA , SPLIT, DOVERSKA 32/A (VLASNIK)	1/2	28834232800
		BACALJA ŽELJANA , SPLIT, DOVERSKA 32/A (VLASNIK)	1/2	28834232800
39	29/5231	JUKIĆ MARINA , SPLIT, POLJIČKA CESTA 9 (VLASNIK)	1/1	30382652177
40	29/5231	MARINE AIR D.O.O., ZAGREB, TRG KRALJA TOMISLAVA 2 (VLASNIK)	1/1	90789004458



Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
41	52/5231	RADAČIĆ SANJA , (VLASNIK)	1/1	96619091609
42	22/5231	LAVČEVIĆ - INŽENJERING D.O.O. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
43	40/5231	TUKIĆ JADRANKA , SPLIT, KAMENITA 87 (VLASNIK)	1/1	29023042764
44	43/5231	ERCEG NEVENKA , (VLASNIK)	1/1	61604402420
45	29/5231	ERCEG NEVENKA , (VLASNIK)	1/1	61604402420
46	29/5231	VIDAN ZDENKA , (VLASNIK)	1/2	
		VIDAN ZORAN , (VLASNIK)	1/2	
47	29/5231	BRNADA FRANO , SPLIT, VINKA MILIĆA 45 (VLASNIK)	1/1	23623107366
48	29/5231	ŠIMUNOVIĆ DAVORIN , (VLASNIK)	1/1	
		HYP0 ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
49	52/5231	ŠIMUNOVIĆ DAVORIN , (VLASNIK)	1/1	
		HYP0 ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB PODRUŽNICA SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
50	24/5231	HYP0 ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB, (VLASNIK)	1/1	
		ŠIMUNOVIĆ DAVORIN , (VLASNIK)	1/1	
51	40/5231	AUTO ŠKOLA HAJDUK D.O.O. , SPLIT, BIHAČKA 2/A (VLASNIK)	1/1	64316801153
52	43/5231	AUTO - ŠKOLA HAJDUK D.O.O., SPLIT (VLASNIK)	1/1	
53	29/5231	AUTO - ŠKOLA HAJDUK D.O.O., SPLIT (VLASNIK)	1/1	
54	29/5231	AUTO - ŠKOLA HAJDUK D.O.O., SPLIT (VLASNIK)	1/1	
55	29/5231	KAPOV MILUTIN (JMBG:2707950380016) , (VLASNIK)	1/2	
		KAPOV MORANKA ROĐ. ROJE (JMBG:0111951385057) , (VLASNIK)	1/2	01077750174
56	29/5231	ORLIĆ DRAGA , VINIŠĆE, SMOKVINA 4 (VLASNIK)	1/1	
57	56/5231	ČUPIĆ SLAVICA , SPLIT, JURJA KAPIĆA 1 (VLASNIK)	1/1	26471780404
58	25/5231	BEZIĆ ANTONELA , (VLASNIK)	1/1	29984087466
60	28/5231	ŠEGVIĆ DRAŽEN , SPLIT, ALOJZIJA STEPINCA 3 (VLASNIK)	1/1	46739448194
61	23/5231	ŠEGVIĆ DRAŽEN , SPLIT, STEPINČEVA 3 (VLASNIK)	1/1	46739448194



Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5706/5	BIHAČKA 2A, 2B, 2C	1495	49		
			ZGRADA	1231			
			DVOR	264			
Ukupna površina katastarskih čestica				1495			

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



- **Prilog br.7: Prihodovna pojednostavljena metoda – analiza poredbenih zakupa**
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

Poredbena nekretnina u zakupu broj 1

Adresa: Gundulićeva 26A, Split

K.č.br. 4725/2, k.o. Split

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1240759
Datum pregleda	5.1.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	23,66
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.865,96
Datum ugovora	28.02.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Poredbena nekretnina u zakupu broj 2

Adresa: Domovinskog rata 7, Split

K.č.br. 4707/1, k.o. Split

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1202504
Datum pregleda	5.1.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	86,90
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.299,03
Datum ugovora	12.06.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Poredbena nekretnina u zakupu broj 3


Adresa: Domovinskog rata 24, Split

K.č.br. 4573 , k.o. Split

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1287308
Datum pregleda	5.1.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.07.2020
Površina u prometu	44,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.000,00
Datum ugovora	30.06.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



- **Prilog br.8: Tablica indeksa cijena**

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DEJAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90



- prilog br.9: Izjava procjenitelja

Izjava o neovisnosti i nepristranosti:

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke za koju radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe izrade Procjemenog elaborata izvršili smo vizualni pregled nekretnine i istraživanje tržišta, kako lokalnog tako i šireg okruženja. Prikupljene podatke smo obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustva i vještine.

Procjenitelj:

Darko Ojvan dipl.ing.građ.

