Nadležni trgovački sud:	**Trgovački sud u Splitu**
Poslovni broj spisa:	**St-78/2019**
Stečajni dužnik:	**IMPULS-SPORT d.o.o. u stečaju,** **Ulica Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, OIB: 21407934409**

Podnesak: Dostava

Stečajni upravitelj u privitku dostavlja procjembene elaborate etaža E-6, E-8 i E-9, u zgradi, na adresi Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, čkbr. 2741/103, zkul 2625, k.o. Imotski-Glavina, ZKO Imotski.
Stečajni upravitelj predlaže da Sud odredi održavanje ročišta radi radi utvrđivanja vrijednosti:

1. E-6 u iznosu 2.438.210,00 HRK/323.606,08 EUR,
2. E-8 u iznosu 2.530.460,00 HRK/335.849,76 EUR i
3. E-9 u iznosu 2.590.395,00 HRK/343.804,50 EUR.

IMPULS-SPORT doo u stečaju Imotski
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

DRAŽEN VIDMAN
Digitalno potpisao: DRAŽEN VIDMAN
Datum: 2022.11.11 06:11:21 +01'00'

Ivanec, 11.11.2022.

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 1-6-2022



NEKRETNINA:	**Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 1. katu oznake PP6**
LOKACIJA:	**Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski**
NARUČITELJ:	**AxFina Croatia d.o.o.**
SVRHA:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
EXPERIENTIA d.o.o.
Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 14.06.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	**Procjena tržišne vrijednosti nekretnine samo s vanjskim uvidom u nekretninu i mikrolokaciju**
Svrha:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
Naručitelj procjene	**AxFina Croatia d.o.o.**
Adresa nekretnine	**Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski**
Tip nekretnine	**Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 1. katu oznake PP6**
Katastarska općina	**IMOTSKI - GLAVINA**
zk. uložak	**2625**
Zemljišno knjižna čestica	**2741/103**
Površina zemljišta (m²)	**3.405**
Neto korisna površina (m²)	**353,11**
Brutto razvijena površina (m²)	**423,73**
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	**2.438.210**
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**324.400**
Legalitet	**DA**
Upisana pozitivna zabilježba	**DA**
Prilaz javno prometnoj površini	**DA**
Energetski certifikat	**Nije predočen**
Procjenitelj:	**EXPERIENTIA d.o.o.**

Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 231/2021
Zagreb, 5. listopada 2021.

R J E Š E NJ E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Experientia d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),,

r i j e š i o j e

Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o. (OIB 53855410149) sa sjedištem u Zagrebu, Nike Grškovića 60 odobrava se proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-231/2021 od 10. veljače 2021. pravnoj osobi Experientia d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Dana 30. rujna 2021. pravna osoba Experientia d.o.o. podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Experientia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Hrvoja Kovača stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Experientia d.o.o.

Iz svega navedenog proizlazi da pravna osoba Experientia d.o.o. ispunjava uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, stoga je temeljem članka 12.b Pravilnika riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:
1. EXPERIENTIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
* Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17)
* Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
* Prostorni planovi JLS
* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
* Normativi RH za građevinarstvo
* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AxFina Croatia d.o.o.**
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 1. katu oznake PP6**
na lokaciji: **Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski**
dan kakvoće: 13.06.2022.
dan vrednovanja: 13.06.2022.

Opis nekretnine: Poslovni prostor PP6 uredske namjene, 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

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

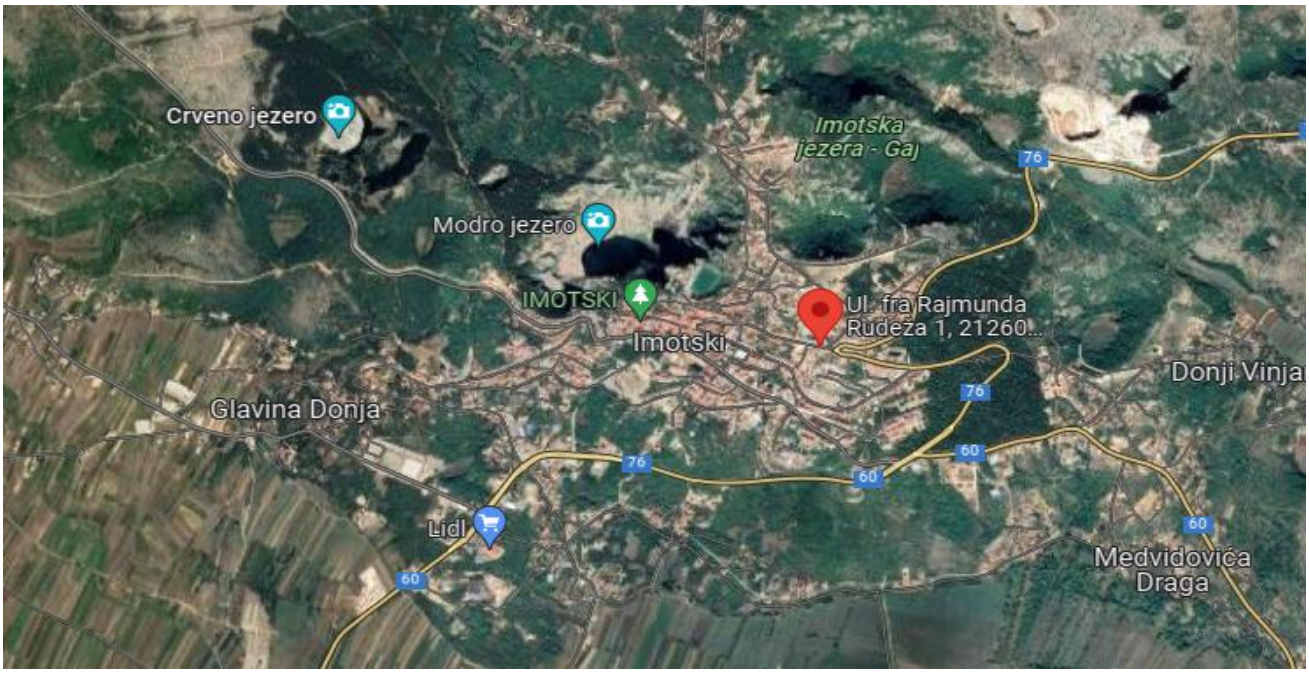
Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Imotski je grad u južnoj Hrvatskoj, nedaleko granice s Bosnom i Hercegovinom. Administrativno pripada Splitsko-dalmatinskoj županiji. Središte je Imotske krajine. motska krajina smjestila se iza planine Biokovo, u dalmatinskom zaleđu na granici Hercegovine s Dalmacijom. Zauzima prostor od oko 600 km2. Sa sjeveroistoka je omeđena bosanskohercegovačkom granicom, s juga Makarskim primorjem, a sa sjeverozapada sinjsko-omiškim prostorom. Nalazi se na nadmorskoj visini od 260 metara (Imotsko polje) do 440 metara (grad Imotski). Prema popisu stanovništva iz 2021. godine grad Imotski ima 9312 stanovnika.

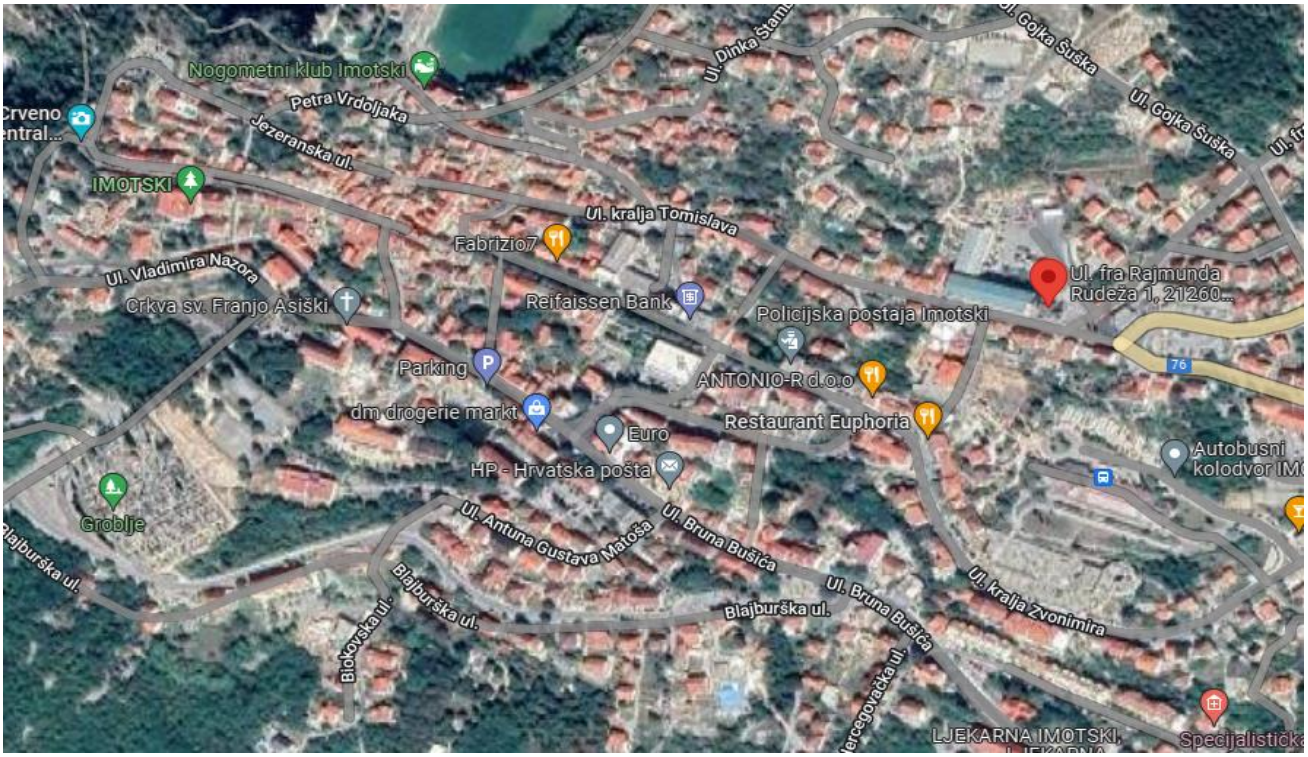


izvor: https://www.google.hr

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna poslovna građevina smještena je u širem središtu grada Imotski. Mikro okolicu čine stambeni objekti, obiteljske kuće i objekti poslove te javne namjene. Pristup objektu moguć je neposredno s gradske prometnice.



izvor: https://www.google.hr

U e - prerisu **katastarskog plana je** ucrtana **kat.čest. 4234/2 k.o. Imotski - Glavina**



izvor: https://geoportal.dgu.hr/

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, ZK odjel Imotski

k.o. IMOTSKI - GLAVINA

zk.ul. 2625

č.zem. 2741/103

datum: 22.05.2022.

U popisnom listu AI upisano je:

k.č.	2741/103	ZGRADA I DVORIŠTE	3405	m2
		ZGRADA	1328	
		DVORIŠTE	2077	
		Ukupno:	**3.405**	**m2**

U popisnom listu AII upisano je:

- 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.

U vlasničkom listu B upisano je:

- 6. Suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
  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:
  IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI

U teretnom listu C Tereti i zabilježbe vidljivi su prema priloženom ZK izvatku.

6.2. Katastar

Posjedovni list br. 2382, k.o. Imotski - Glavina www.katastar.hr

6.3. Dokumentacija o gradnji, prema upisu u ZK

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.

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost katastra i zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Pristup na JPP s procjenjivane k.č. 4234/2, k.o. Imotski - Glavina, omogućen je neposredno preko čestice br. 4973/1, k.o. Imotski - Glavina, upisanu kao ulica, JAVNO DOBRO-CESTE, IMOTSKI, IMOTSKI

Legalitet nekretnine

Vizualnim pregledom nekretnine te u ZK upisane pozitivne zabilježbe, nekretninu je moguće smatrati legalnom.

Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji upisana je pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

POSLOVNI OBJEKT	Tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
					kb= 1,2		
POSLOVNO							
PP6, 1. kat - uredska namjena	353,11	1	353,11		423,73		1101,70
SVEUKUPNO:	**353,11**		**353,11**		**423,73**		**1101,70**

* koef. korisnih površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA - UKUPNO:

BRP = 423,73 m²

NKP = 353,11 m²

BV = 1.101,70 m³

Posebna napomena procjenitelja: Uvid u interijer nekrtnine, a samim time niti izmjera interijera, procjenitelju nije bila omogućena. Prema uputi Naručitelja procjene, ovaj elaborat tržišne vrijednosti radi se prema dostavljenim podacima i samo sa uvidom u eksterijer objekta i mikrolokaciju.
Slijedom navedenog, podatak o neto korisnoj površini u potpunosti se preuzima iz dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene, ZK izvadak. U slučaju da isti ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr. + 3
- godina izgradnje - stambeno	Kompletna rekonstrukcija 2005. do 2009.
- temelji:	AB
- nosiva konstrukcija:	AB
- pregradni zidovi	AB, knauf
- krov i pokrov:	ravan krov, AB ploča
- pročelje:	uređeno
- svijetla visina prostorija:	pretpostavka 2,6
- obrada podova:	keramika, parket, laminat
- obrada unutrašnjih zidova:	ožbukani, oličeni, dijelom ker. pločice
- fasadni otvori	ALU i PVC
- unutarnja stolarija	drvena, ALU i PVC
- grijanje i hlađenje	klimatizirano - struja
- ventilacija	prirodna putem prozora
- sanitarna oprema	standardna
- lift	da
- ostalo:	-
- održavanje	održavano, u korištenju

7.2.1. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- kanalizacija

7.2.2 Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na javnoj površini ispred trgovine
- Karakteristike okolnih nekretnina	Poslovne namjene

7.2.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Poslovna namjena
- Mogućnost alternativnog korištenja	Ne
- Mišljenje	Prednost položaja predmetne nekretnine očituje se u činjenici da se nalazi u okruženju stambenih i poslovnih zgrada, što upućuje na trenutnu poslovnu namjenu.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Imotskog i okolice je umjereno dobro, a prvenstveno za objekte novije gradnje. Međutim zbog prisustva pandemije koronavirusa neizvjesnost je prisutna. Nekretnine ipak i dalje zadržavaju status poželjne investicije. U bazi podataka o realiziranim transakcijama "e-nekretnine" pronađen je dovoljan broj podataka o realiziranim Ugovorima o kupoprodaji.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih 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 uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđujese 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.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti prihodovnom metodom, uz upotrenu poredbene metode za određivanje tržišne vrijednosti najmova.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

9.2. Prikaz i analiza poredbenih vrijednosti ugovora o zakupu POSLOVNOG PROSTORA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: ugovori
zbirka ugovora o zakupu

Poredba 1: Fra Rajmunda Rudeža 1 — 1382877
Predmetno objekt

Obilježja:	površina (m²):	48,00	(m2)	tečaj HNB-a:	7,45
	cijena:	2000,00	(kn)	k.o.	Imotski - Glavina
	cijena:	268,57	(€)	k.č.	4234/2
	cijena €/m2:	5,60	(€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	01.01.2020.		god.izgradnje/obn:	2005.
	namjena:	uslužna			

Poredba 2: Bruna Bušića 29 — 1388284
Blizina predmetne lokacije

Obilježja:	površina (m²):	280,00	(m2)	tečaj HNB-a:	7,43
	cijena:	12633,68	(kn)	k.o.	Imotski - Glavina
	cijena:	1700,00	(€)	k.č.	3276
	cijena €/m2:	6,07	(€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	24.01.2020.		god.izgradnje/obn:	starija gradnja
	namjena:	uslužna			

Poredba 3: Bruna Bušića 18 — 1388390
Blizina predmetne lokacije

Obilježja:	površina (m²):	210,00	(m2)	tečaj HNB-a:	7,45
	cijena:	11170,41	(kn)	k.o.	Imotski - Glavina
	cijena:	1500,00	(€)	k.č.	3381
	cijena €/m2:	7,14	(€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	01.01.2020.		god.izgradnje/obn:	starija gradnja
	namjena:	uslužna			

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

U - lokacija usporednih nekretnina

P - lokacija predmetne nekretnine



9.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100) [2)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
	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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina		
Katastarska čestica:	4234/2	3276	3381		
Datum transakcije:	01.01.2020.	24.01.2020.	01.01.2020.		
Površina (m2) :	48,00	280,00	210,00		
Ugovorna vrijednost (€):	268,57	1.700,00	1.500,00		
Cijena (€/m2):	5,60	6,07	7,14		
Cijena (kn/m2) :	41,67	45,12	53,19		
Indeks / dan transakcije:	109,31	109,31	109,31		
Indeks / dan vrednovanja:	124,37	124,37	124,37		
Korekcijski faktor:	1,14	1,14	1,14		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	47,41	51,34	60,52		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje (sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 1. katu oznake PP6	Površina	Starost / Obnavljano	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
	353,11	2005.	dobro	-	javna površina
	Položaj:	Orijentacija:	Geograf. položaj:	Okoliš:	Smanjeni komf.:
	1.kat	višestrano	jug	prosječni standard	nije pod utjecajem
	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00

Redni broj - usporedbe	**1**	**2**	**3**		
Katastarska općina:	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina		
Katastarska čestica:	4234/2	3276	3381		
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	47,41	51,34	60,52		
Atraktivnost (lokacija)	isto	bolje	bolje		
Prilagodba	0%	-5%	-5%		
Veličina	48,00	280,00	210,00		
Prilagodba	-10%	-5%	-5%		
Starost	2005.	starija gradnja	starija gradnja		
Prilagodba	0%	10%	10%		
Stanje nekretnine	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo - namjena	-	bolje	bolje		
Prilagodba	0%	-5%	-5%		
Korigirana vrijednost (%):	-10%	-5%	-5%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi					
Položaj	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Orijentacija	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Geografski položaj	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Utjecaj okoliša	prosj.standard	prosj.standard	prosj.standard		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Utjecaj smanjenog komfora	nije pod utjec.	nije pod utjec.	nije pod utjec.		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:	1,05	1,05	1,05		
Korigirana vrijednost (kn):	44,68	51,07	60,21		
STATISTIKA					
Prosjek:	51,99				
Odstupanja od prosjeka:	-7,31	-0,92	8,22		
Kvadrat odstupanja:	53,39	0,84	67,60		
suma	121,82				
Standardno odstupanje:	6,37	12,26%			
Pravilo dva-sigma (±)	12,74				
Odstupanja od prosjeka:	-14,05%	-1,76%	15,81%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**51,99**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**6,92**

Prihodovna metoda

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m²)	zakup €/m²	zakup €/mj
poslovni prostor PP6	353,11	6,92	2.442,15
	353,11	**Ukupno (€):**	**2.442,15**
		Ukupno (kn):	**18.357,10**

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	2005
Godina izgradnje objekta	2022
Starost objekta	17
Tip nekretnine	Poslovni prostor
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	1,5
B - zgrada općenito	1,5
C - stanje zgrade	1,5
FK odabrano:	**1,5**
Relativna starost	24,29%
OOVK (%)	73
OOVK (god)	51,1
Zamjenska starost zgrade	18,9
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	27,00%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska	Odabran
Položaj nekretnine	loš do dobar, povecani rizici	0,0%	**0,0%**
Kvaliteta građevine	prosječna	0,0%	**0,0%**
Rizik naplate zakupnine	loš do dobar, povecani rizici	0,0%	**0,5%**
Gospodarska situacija	loš do dobar, povecani rizici	0,0%	**0,0%**
Razvojni potencijal nekretnine	vrlo dobar do izvrstan, ograniceni rizici	0,0%	**0,5%**
			1,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
uredski prostor	od 5% do 6,0%	**6,0%**	**7,0%**

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		18.357,10
Godišnji bruto prihod		**220.285,21**
Rizik gubitka zakupa / najma	0,00%	0,00
Troškovi upravljanja	5,00%	11.014,26
Troškovi održavanja	15,00%	33.042,78
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%	0,00
Ukupni troškovi gospodarenja		**44.057,04**
Vrijednost zemljišta		0,00
Kamata na vrijednost zemljišta		0,00
Godišnji neto prihod		**176.228,17**
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		7,00%
Održivi vijek korištenja građevine		51,10
Multiplikator		13,84
Prihodovna vrijednost zgrade		**2.438.209,98**
Vrijednost zemljišta		0,00
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi (dovođenje nekretnine u stanje pogodno za najam - procjena)		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine		**2.438.209,98**

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 1. katu oznake PP6
na lokaciji:
Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski
na dan kakvoće: 13.06.2022.
na dan vrednovanja: 13.06.2022.
dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja :	7,52	kn
zaokruženo	**2.438.210**	**Kn**
	324.400	**€**

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:
Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i mađunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :
Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled exterijera nekretnine i lokacije s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka.
- Naša tvrtka je registrirana za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

- 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.

- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE




Fotografije dostavljene od strane Naručitelja procjene:













NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IMOTSKI
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311863, IMOTSKI-GLAVINA

Broj ZK uloška: 2625

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5044/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 8, 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**2741/103**	**ZGRADA I DVORIŠTE**			**3405**	
		ZGRADA			1328	
		DVORIŠTE			2077	
		UKUPNO:			**3405**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
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
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
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: **IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI**		
6.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5044/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	
8. Suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
11/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP8 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov., 366,47 m2, a sastoji se od hodnika, šest predprostora, garderobe, spremišta i osam WC-a i osam ureda označenog u tlocrtu drugog kata zelenom bojom, te uknjižba istog na ime:		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI		
8.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5044/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	
9. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) **12/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP9 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov. 375,15 m2, a sastoji se od hodnika, garderobe, tri predprostora, dva WC-a i deset ureda označenog u tlocrtu drugog kata crvenom bojom, te uknjižba istog na ime:** **IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI**		
9.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5044/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 13.12.2019.g. pod brojem Z-5923/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijanje prijedloga za osiguranje zasnivanjem založnog prava predlagatelja Hrvatske vode, pravna osoba za upravljanje vodama, OIB: 28921383001, Ulica grada Vukovara 220, Zagreb, na temelju konačnih i izvršnih rješenja Klasa: UP/I-325-08/11-07/0004881, URBROJ: 374-3405-2-13-5 od 08.02.2013,g, Klasa: UP/I-325-08/18-07/0000173, Urbroj: 374-3405-2-18-1 od 30.01.2018.g., na teret č.zem. 2741/103.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
1.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D. , ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	25.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
2.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	17.500.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	12.000.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.1174/2014, sada na korist **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 3.1
1. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
1.1	Pred. 19. ožujka 2008.g. Z.164/2008 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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D. D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	25.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
2.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	17.500.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
3.1	Zaprimljeno 18.04.2013. broj Z-367/13 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu '' U Makarskoj, 17. travnja 2013.g.'' potvrđen kod javnog bilježnika Petra Ujevića u Imotskom pod brojem OV-3357/13 dana 18. travnja 2013.g. pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	5.250.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.367/2013, sada za korist:		na 3.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		
4. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
4.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	12.000.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.1174/2014, sada na korist **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 4.1
1. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
1.1	Pred. 19. ožujka 2008.g. Z.164/2008 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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D. D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	25.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
2.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	17.500.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
3.1	Zaprimljeno 18.04.2013. broj Z-367/13 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu '' U Makarskoj, 17. travnja 2013.g.'' potvrđen kod javnog bilježnika Petra Ujevića u Imotskom pod brojem OV-3357/13 dana 18. travnja 2013.g. pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	5.250.000,00 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.367/2013, sada za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
4.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	12.000.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.1174/2014, sada na korist **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 4.1
34. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
34.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-5253/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 63/2019), Prijedlog za osiguranje od 02. studenog 2020., zaprimljenog dana 03. studenog 2020. na Općinskom sudu u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom pod posl. br. Ovr-232/2020		vezano uz B 6 (1.2)
36. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
36.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-5253/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 63/2019), Prijedlog za osiguranje od 02. studenog 2020., zaprimljenog dana 03. studenog 2020. na Općinskom sudu u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom pod posl. br. Ovr-232/2020		vezano uz B 8 (1.2)
37. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
37.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-5253/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 63/2019), Prijedlog za osiguranje od 02. studenog 2020., zaprimljenog dana 03. studenog 2020. na Općinskom sudu u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom pod posl. br. Ovr-232/2020		vezano uz B 9 (1.2)
44. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
44.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 1.020.104,79 kn (glavnica 898.029,67 kn i kamata 122.075,12 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	1.020.104,79 KN	vezano uz B 6 (1.2)
46. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
46.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 1.020.104,79 kn (glavnica 898.029,67 kn i kamata 122.075,12 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	1.020.104,79 KN	vezano uz B 8 (1.2)
47. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
47.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 1.020.104,79 kn (glavnica 898.029,67 kn i kamata 122.075,12 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	1.020.104,79 KN	vezano uz B 9 (1.2)
54. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
54.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 29.822,61 kn (glavnica 24.750,00 kn i kamata 5.072,61 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	29.822,61 KN	vezano uz B 6 (1.2)
56. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
56.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 29.822,61 kn (glavnica 24.750,00 kn i kamata 5.072,61 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist;	29.822,61 KN	vezano uz B 8 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
57. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
57.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 29.822,61 kn (glavnica 24.750,00 kn i kamata 5.072,61 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	29.822,61 KN	vezano uz B 9 (1.2)
64. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
64.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava, troškova s osnova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 10.500,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, sve prema citiranom rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	10.500,00 KN	vezano uz B 6 (1.2)
66. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
66.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava, troškova s osnova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 10.500,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, sve prema citiranom rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	10.500,00 KN	vezano uz B 8 (1.2)
67. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
67.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava, troškova s osnova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 10.500,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, sve prema citiranom rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	10.500,00 KN	vezano uz B 9 (1.2)
74. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
74.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020		vezano uz B 6 (1.2)
76. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
76.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020		vezano uz B 8 (1.2)
77. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
77.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020		vezano uz B 9 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.05.2022.

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 ishođenja 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 ishođenje rješenja za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu.

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

VODITELJ PODODSJEKA

IVO ŽDERO, dipl.inž.građ.

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

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 2-6-2022



NEKRETNINA:	**Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP8**
LOKACIJA:	**Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski**
NARUČITELJ:	**AxFina Croatia d.o.o.**
SVRHA:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
EXPERIENTIA d.o.o.
Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 14.06.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	**Procjena tržišne vrijednosti nekretnine samo s vanjskim uvidom u nekretninu i mikrolokaciju**
Svrha:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
Naručitelj procjene	**AxFina Croatia d.o.o.**
Adresa nekretnine	**Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski**
Tip nekretnine	**Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP8**
Katastarska općina	**IMOTSKI - GLAVINA**
zk. uložak	**2625**
Zemljišno knjižna čestica	**2741/103**
Površina zemljišta (m²)	**3.405**
Neto korisna površina (m²)	**366,47**
Brutto razvijena površina (m²)	**439,76**
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	**2.530.460**
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**336.600**
Legalitet	**DA**
Upisana pozitivna zabilježba	**DA**
Prilaz javno prometnoj površini	**DA**
Energetski certifikat	**Nije predočen**
Procjenitelj:	**EXPERIENTIA d.o.o.**

Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 231/2021
Zagreb, 5. listopada 2021.

R J E Š E NJ E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Experientia d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),,

r i j e š i o j e

Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o. (OIB 53855410149) sa sjedištem u Zagrebu, Nike Grškovića 60 odobrava se proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-231/2021 od 10. veljače 2021. pravnoj osobi Experientia d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Dana 30. rujna 2021. pravna osoba Experientia d.o.o. podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Experientia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Hrvoja Kovača stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Experientia d.o.o.

Iz svega navedenog proizlazi da pravna osoba Experientia d.o.o. ispunjava uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, stoga je temeljem članka 12.b Pravilnika riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:
1. EXPERIENTIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
* Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17)
* Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
* Prostorni planovi JLS
* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
* Normativi RH za građevinarstvo
* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AxFina Croatia d.o.o.**
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP8**
na lokaciji: **Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski**
dan kakvoće: 13.06.2022.
dan vrednovanja: 13.06.2022.

Opis nekretnine: Poslovni prostor PP8 uredske namjene, koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov., 366,47 m2, a sastoji se od hodnika, šest predprostora, garderobe, spremišta i osam WC-a i osam ureda

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

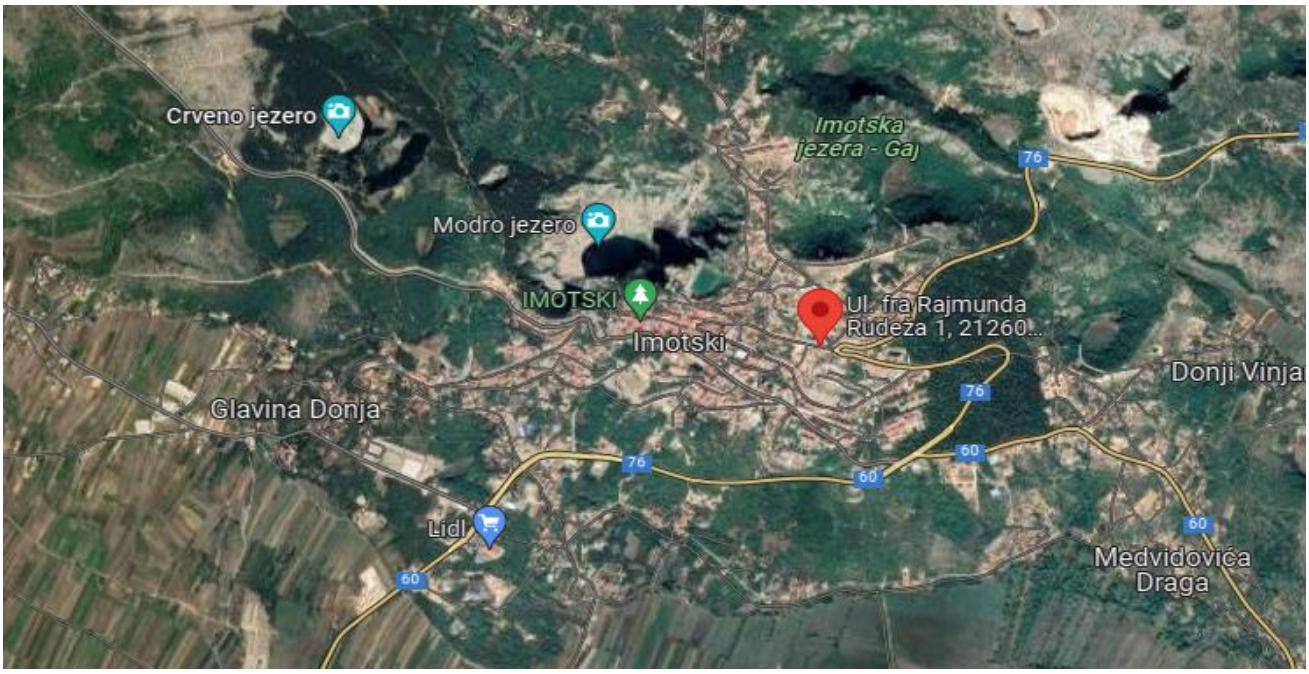
Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Imotski je grad u južnoj Hrvatskoj, nedaleko granice s Bosnom i Hercegovinom. Administrativno pripada Splitsko-dalmatinskoj županiji. Središte je Imotske krajine. motska krajina smjestila se iza planine Biokovo, u dalmatinskom zaleđu na granici Hercegovine s Dalmacijom. Zauzima prostor od oko 600 km2. Sa sjeveroistoka je omeđena bosanskohercegovačkom granicom, s juga Makarskim primorjem, a sa sjeverozapada sinjsko-omiškim prostorom. Nalazi se na nadmorskoj visini od 260 metara (Imotsko polje) do 440 metara (grad Imotski). Prema popisu stanovništva iz 2021. godine grad Imotski ima 9312 stanovnika.

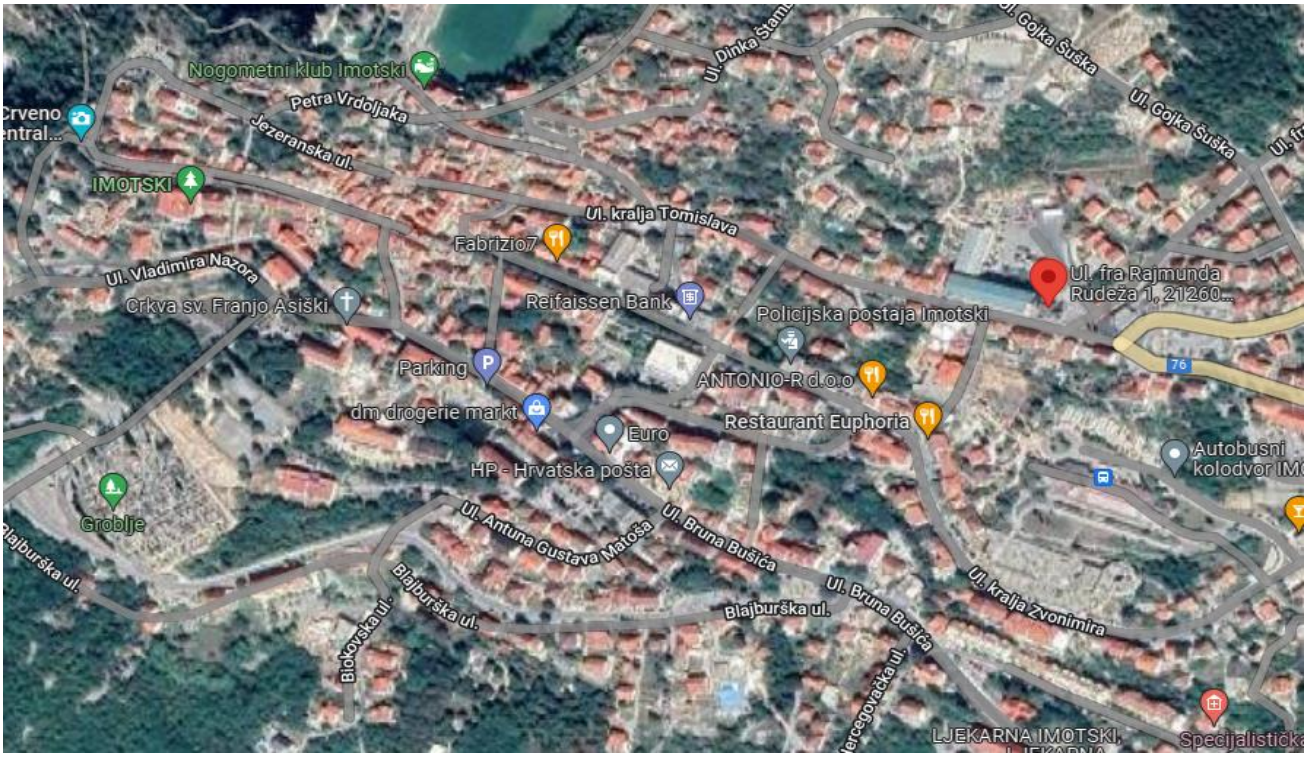


izvor: https://www.google.hr

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna poslovna građevina smještena je u širem središtu grada Imotski. Mikro okolicu čine stambeni objekti, obiteljske kuće i objekti poslove te javne namjene. Pristup objektu moguć je neposredno s gradske prometnice.



izvor: https://www.google.hr

U e - prerisu **katastarskog plana je** ucrtana **kat.čest. 4234/2 k.o. Imotski - Glavina**



izvor: https://geoportal.dgu.hr/

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, ZK odjel Imotski

k.o. IMOTSKI - GLAVINA

zk.ul. 2625

č.zem. 2741/103

datum: 22.05.2022.

U popisnom listu AI upisano je:

k.č.	2741/103	ZGRADA I DVORIŠTE	3405	m2
		ZGRADA	1328	
		DVORIŠTE	2077	
		Ukupno:	**3.405**	**m2**

U popisnom listu AII upisano je:

- 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.

U vlasničkom listu B upisano je:

- 8. Suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)
  11/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP8 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov., 366,47 m2, a sastoji se od hodnika, šest predprostora, garderobe, spremišta i osam WC-a i osam ureda označenog u tlocrtu drugog kata zelenom bojom, te uknjižba istog na ime:
  IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI

U teretnom listu C Tereti i zabilježbe vidljivi su prema priloženom ZK izvatku.

6.2. Katastar

Posjedovni list br. 2382, k.o. Imotski - Glavina www.katastar.hr

6.3. Dokumentacija o gradnji, prema upisu u ZK

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.

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost katastra i zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Pristup na JPP s procjenjivane k.č. 4234/2, k.o. Imotski - Glavina, omogućen je neposredno preko čestice br. 4973/1, k.o. Imotski - Glavina, upisanu kao ulica, JAVNO DOBRO-CESTE, IMOTSKI, IMOTSKI

Legalitet nekretnine

Vizualnim pregledom nekretnine te u ZK upisane pozitivne zabilježbe, nekretninu je moguće smatrati legalnom.

Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji upisana je pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

POSLOVNI OBJEKT	Tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
					kb= 1,2		
POSLOVNO							
PP8, 2. kat - uredska namjena	366,47	1	366,47		439,76		1143,39
SVEUKUPNO:	**366,47**		**366,47**		**439,76**		**1143,39**

* koef. korisnih površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA - UKUPNO:

BRP = 439,76 m²

NKP = 366,47 m²

BV = 1.143,39 m³

Posebna napomena procjenitelja: Uvid u interijer nekrtnine, a samim time niti izmjera interijera, procjenitelju nije bila omogućena. Prema uputi Naručitelja procjene, ovaj elaborat tržišne vrijednosti radi se prema dostavljenim podacima i samo sa uvidom u eksterijer objekta i mikrolokaciju.
Slijedom navedenog, podatak o neto korisnoj površini u potpunosti se preuzima iz dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene, ZK izvadak. U slučaju da isti ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr. + 3
- godina izgradnje - stambeno	Kompletna rekonstrukcija 2005. do 2009.
- temelji:	AB
- nosiva konstrukcija:	AB
- pregradni zidovi	AB, knauf
- krov i pokrov:	ravan krov, AB ploča
- pročelje:	uređeno
- svijetla visina prostorija:	pretpostavka 2,6
- obrada podova:	keramika, parket, laminat
- obrada unutrašnjih zidova:	ožbukani, oličeni, dijelom ker. pločice
- fasadni otvori	ALU i PVC
- unutarnja stolarija	drvena, ALU i PVC
- grijanje i hlađenje	klimatizirano - struja
- ventilacija	prirodna putem prozora
- sanitarna oprema	standardna
- lift	da
- ostalo:	-
- održavanje	održavano, u korištenju

7.2.1. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- kanalizacija

7.2.2 Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na javnoj površini ispred trgovine
- Karakteristike okolnih nekretnina	Poslovne namjene

7.2.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Poslovna namjena
- Mogućnost alternativnog korištenja	Ne
- Mišljenje	Prednost položaja predmetne nekretnine očituje se u činjenici da se nalazi u okruženju stambenih i poslovnih zgrada, što upućuje na trenutnu poslovnu namjenu.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Imotskog i okolice je umjereno dobro, a prvenstveno za objekte novije gradnje. Međutim zbog prisustva pandemije koronavirusa neizvjesnost je prisutna. Nekretnine ipak i dalje zadržavaju status poželjne investicije. U bazi podataka o realiziranim transakcijama "e-nekretnine" pronađen je dovoljan broj podataka o realiziranim Ugovorima o kupoprodaji.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih 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 uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđujese 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.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti prihodovnom metodom, uz upotrenu poredbene metode za određivanje tržišne vrijednosti najmova.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

9.2. Prikaz i analiza poredbenih vrijednosti ugovora o zakupu POSLOVNOG PROSTORA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: ugovori
zbirka ugovora o zakupu

Poredba 1: Fra Rajmunda Rudeža 1 — 1382877
Predmetno objekt

Obilježja:	površina (m²):	48,00	(m2)	tečaj HNB-a:	7,45
	cijena:	2000,00	(kn)	k.o.	Imotski - Glavina
	cijena:	268,57	(€)	k.č.	4234/2
	cijena €/m2:	5,60	(€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	01.01.2020.		god.izgradnje/obn:	2005.
	namjena:	uslužna			

Poredba 2: Bruna Bušića 29 — 1388284
Blizina predmetne lokacije

Obilježja:	površina (m²):	280,00	(m2)	tečaj HNB-a:	7,43
	cijena:	12633,68	(kn)	k.o.	Imotski - Glavina
	cijena:	1700,00	(€)	k.č.	3276
	cijena €/m2:	6,07	(€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	24.01.2020.		god.izgradnje/obn:	starija gradnja
	namjena:	uslužna			

Poredba 3: Bruna Bušića 18 — 1388390
Blizina predmetne lokacije

Obilježja:	površina (m²):	210,00	(m2)	tečaj HNB-a:	7,45
	cijena:	11170,41	(kn)	k.o.	Imotski - Glavina
	cijena:	1500,00	(€)	k.č.	3381
	cijena €/m2:	7,14	(€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	01.01.2020.		god.izgradnje/obn:	starija gradnja
	namjena:	uslužna			

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

U - lokacija usporednih nekretnina
P - lokacija predmetne nekretnine



9.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] Indices (Ø 2015 = 100) [2)] ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
	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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina		
Katastarska čestica:	4234/2	3276	3381		
Datum transakcije:	01.01.2020.	24.01.2020.	01.01.2020.		
Površina (m2) :	48,00	280,00	210,00		
Ugovorna vrijednost (€):	268,57	1.700,00	1.500,00		
Cijena (€/m2):	5,60	6,07	7,14		
Cijena (kn/m2) :	41,67	45,12	53,19		
Indeks / dan transakcije:	109,31	109,31	109,31		
Indeks / dan vrednovanja:	124,37	124,37	124,37		
Korekcijski faktor:	1,14	1,14	1,14		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	47,41	51,34	60,52		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje (sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP8	Površina	Starost / Obnavljano	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
	366,47	2005.	dobro	-	javna površina
	Položaj:	Orijentacija:	Geograf. položaj:	Okoliš:	Smanjeni komf.:
	1.kat	višestrano	jug	prosječni standard	nije pod utjecajem
	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00

Redni broj - usporedbe	**1**	**2**	**3**		
Katastarska općina:	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina		
Katastarska čestica:	4234/2	3276	3381		
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	47,41	51,34	60,52		
Atraktivnost (lokacija)	isto	bolje	bolje		
Prilagodba	0%	-5%	-5%		
Veličina	48,00	280,00	210,00		
Prilagodba	-10%	-5%	-5%		
Starost	2005.	starija gradnja	starija gradnja		
Prilagodba	0%	10%	10%		
Stanje nekretnine	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo - namjena	-	bolje	bolje		
Prilagodba	0%	-5%	-5%		
Korigirana vrijednost (%):	-10%	-5%	-5%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi					
Položaj	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Orijentacija	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Geografski položaj	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Utjecaj okoliša	prosj.standard	prosj.standard	prosj.standard		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Utjecaj smanjenog komfora	nije pod utjec.	nije pod utjec.	nije pod utjec.		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:	1,05	1,05	1,05		
Korigirana vrijednost (kn):	44,68	51,07	60,21		
STATISTIKA					
Prosjek:	51,99				
Odstupanja od prosjeka:	-7,31	-0,92	8,22		
Kvadrat odstupanja:	53,39	0,84	67,60		
suma	121,82				
Standardno odstupanje:	6,37	12,26%			
Pravilo dva-sigma (±)	12,74				
Odstupanja od prosjeka:	-14,05%	-1,76%	15,81%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**51,99**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**6,92**

Prihodovna metoda

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m²)	zakup €/m²	zakup €/mj
poslovni prostor PP6	366,47	6,92	2.534,55
	366,47	**Ukupno (€):**	**2.534,55**
		Ukupno (kn):	**19.051,65**

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI		
Godina izgradnje objekta	2005	
Godina izgradnje objekta	2022	
Starost objekta	17	
Tip nekretnine	Poslovni prostor	
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70	
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište	1,5	
B - zgrada općenito	1,5	
C - stanje zgrade	1,5	
FK odabrano:	**1,5**	
Relativna starost	24,29%	
OOVK (%)	73	
OOVK (god)	51,1	
Zamjenska starost zgrade	18,9	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	27,00%	

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska	Odabran
Položaj nekretnine	loš do dobar, povecani rizici	0,0%	**0,0%**
Kvaliteta građevine	prosječna	0,0%	**0,0%**
Rizik naplate zakupnine	loš do dobar, povecani rizici	0,0%	**0,5%**
Gospodarska situacija	loš do dobar, povecani rizici	0,0%	**0,0%**
Razvojni potencijal nekretnine	vrlo dobar do izvrstan, ograniceni rizici	0,0%	**0,5%**
			1,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
uredski prostor	od 5% do 6,0%	**6,0%**	**7,0%**

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		19.051,65
Godišnji bruto prihod		**228.619,75**
Rizik gubitka zakupa / najma	0,00%	0,00
Troškovi upravljanja	5,00%	11.430,99
Troškovi održavanja	15,00%	34.292,96
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%	0,00
Ukupni troškovi gospodarenja		**45.723,95**
Vrijednost zemljišta		0,00
Kamata na vrijednost zemljišta		0,00
Godišnji neto prihod		**182.895,80**
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		7,00%
Održivi vijek korištenja građevine		51,10
Multiplikator		13,84
Prihodovna vrijednost zgrade		**2.530.460,22**
Vrijednost zemljišta		0,00
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi (dovođenje nekretnine u stanje pogodno za najam - procjena)		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine		**2.530.460,22**

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP8
na lokaciji:
Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski
na dan kakvoće: 13.06.2022.
na dan vrednovanja: 13.06.2022.
dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja :	7,52	kn
zaokruženo	**2.530.460**	**Kn**
	336.600	**€**

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:
Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :
Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled exterijera nekretnine i lokacije s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka.
- Naša tvrtka je registrirana za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

- 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.

- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE




Fotografije dostavljene od strane Naručitelja procjene:




NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IMOTSKI
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311863, IMOTSKI-GLAVINA

Broj ZK uloška: 2625

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5044/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 8, 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**2741/103**	**ZGRADA I DVORIŠTE**			**3405**	
		ZGRADA			1328	
		DVORIŠTE			2077	
		UKUPNO:			**3405**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
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
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
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: **IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI**		
6.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5044/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	
8. Suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
11/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP8 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov., 366,47 m2, a sastoji se od hodnika, šest predprostora, garderobe, spremišta i osam WC-a i osam ureda označenog u tlocrtu drugog kata zelenom bojom, te uknjižba istog na ime:		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI		
8.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5044/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	
9. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) **12/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP9 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov. 375,15 m2, a sastoji se od hodnika, garderobe, tri predprostora, dva WC-a i deset ureda označenog u tlocrtu drugog kata crvenom bojom, te uknjižba istog na ime:** **IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI**		
9.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5044/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 13.12.2019.g. pod brojem Z-5923/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijanje prijedloga za osiguranje zasnivanjem založnog prava predlagatelja Hrvatske vode, pravna osoba za upravljanje vodama, OIB: 28921383001, Ulica grada Vukovara 220, Zagreb, na temelju konačnih i izvršnih rješenja Klasa: UP/I-325-08/11-07/0004881, URBROJ: 374-3405-2-13-5 od 08.02.2013,g, Klasa: UP/I-325-08/18-07/0000173, Urbroj: 374-3405-2-18-1 od 30.01.2018.g., na teret č.zem. 2741/103.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
1.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D. , ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	25.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
2.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	17.500.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	12.000.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.1174/2014, sada na korist **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 3.1
1. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
1.1	Pred. 19. ožujka 2008.g. Z.164/2008 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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D. D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	25.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
2.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	17.500.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
3.1	Zaprimljeno 18.04.2013. broj Z-367/13 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu '' U Makarskoj, 17. travnja 2013.g.'' potvrđen kod javnog bilježnika Petra Ujevića u Imotskom pod brojem OV-3357/13 dana 18. travnja 2013.g. pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	5.250.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.367/2013, sada za korist:		na 3.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		
4. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
4.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	12.000.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.1174/2014, sada na korist **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 4.1
1. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
1.1	Pred. 19. ožujka 2008.g. Z.164/2008 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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D. D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	25.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
2.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	17.500.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
3.1	Zaprimljeno 18.04.2013. broj Z-367/13 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu " U Makarskoj, 17. travnja 2013.g." potvrđen kod javnog bilježnika Petra Ujevića u Imotskom pod brojem OV-3357/13 dana 18. travnja 2013.g. pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	5.250.000,00 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.367/2013, sada za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
4.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	12.000.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.1174/2014, sada na korist **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 4.1
34. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
34.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-5253/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 63/2019), Prijedlog za osiguranje od 02. studenog 2020., zaprimljenog dana 03. studenog 2020. na Općinskom sudu u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom pod posl. br. Ovr-232/2020		vezano uz B 6 (1.2)
36. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
36.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-5253/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 63/2019), Prijedlog za osiguranje od 02. studenog 2020., zaprimljenog dana 03. studenog 2020. na Općinskom sudu u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom pod posl. br. Ovr-232/2020		vezano uz B 8 (1.2)
37. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
37.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-5253/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 63/2019), Prijedlog za osiguranje od 02. studenog 2020., zaprimljenog dana 03. studenog 2020. na Općinskom sudu u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom pod posl. br. Ovr-232/2020		vezano uz B 9 (1.2)
44. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
44.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 1.020.104,79 kn (glavnica 898.029,67 kn i kamata 122.075,12 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	1.020.104,79 KN	vezano uz B 6 (1.2)
46. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
46.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 1.020.104,79 kn (glavnica 898.029,67 kn i kamata 122.075,12 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	1.020.104,79 KN	vezano uz B 8 (1.2)
47. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
47.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 1.020.104,79 kn (glavnica 898.029,67 kn i kamata 122.075,12 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	1.020.104,79 KN	vezano uz B 9 (1.2)
54. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
54.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 29.822,61 kn (glavnica 24.750,00 kn i kamata 5.072,61 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	29.822,61 KN	vezano uz B 6 (1.2)
56. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
56.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 29.822,61 kn (glavnica 24.750,00 kn i kamata 5.072,61 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist;	29.822,61 KN	vezano uz B 8 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
57. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
57.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 29.822,61 kn (glavnica 24.750,00 kn i kamata 5.072,61 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	29.822,61 KN	vezano uz B 9 (1.2)
64. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
64.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava, troškova s osnova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 10.500,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, sve prema citiranom rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	10.500,00 KN	vezano uz B 6 (1.2)
66. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
66.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava, troškova s osnova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 10.500,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, sve prema citiranom rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	10.500,00 KN	vezano uz B 8 (1.2)
67. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
67.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava, troškova s osnova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 10.500,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, sve prema citiranom rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	10.500,00 KN	vezano uz B 9 (1.2)
74. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
74.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020		vezano uz B 6 (1.2)
76. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
76.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020		vezano uz B 8 (1.2)
77. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
77.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020		vezano uz B 9 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.05.2022.

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 ishođenja 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 ishođenje rješenja za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu.

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

VODITELJ PODODSJEKA

IVO ŽDERO, dipl.inž.građ.

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

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 3-6-2022



NEKRETNINA:	**Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP9**
LOKACIJA:	**Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski**
NARUČITELJ:	**AxFina Croatia d.o.o.**
SVRHA:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
EXPERIENTIA d.o.o.
Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 14.06.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	**Procjena tržišne vrijednosti nekretnine samo s vanjskim uvidom u nekretninu i mikrolokaciju**
Svrha:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
Naručitelj procjene	**AxFina Croatia d.o.o.**
Adresa nekretnine	**Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski**
Tip nekretnine	**Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP9**
Katastarska općina	**IMOTSKI - GLAVINA**
zk. uložak	**2625**
Zemljišno knjižna čestica	**2741/103**
Površina zemljišta (m²)	**3.405**
Neto korisna površina (m²)	**375,15**
Brutto razvijena površina (m²)	**450,18**
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	**2.590.395**
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**344.600**
Legalitet	**DA**
Upisana pozitivna zabilježba	**DA**
Prilaz javno prometnoj površini	**DA**
Energetski certifikat	**Nije predočen**
Procjenitelj:	**EXPERIENTIA d.o.o.**

Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 231/2021
Zagreb, 5. listopada 2021.

R J E Š E NJ E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Experientia d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),,

r i j e š i o j e

Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o. (OIB 53855410149) sa sjedištem u Zagrebu, Nike Grškovića 60 odobrava se proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-231/2021 od 10. veljače 2021. pravnoj osobi Experientia d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Dana 30. rujna 2021. pravna osoba Experientia d.o.o. podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Experientia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Hrvoja Kovača stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Experientia d.o.o.

Iz svega navedenog proizlazi da pravna osoba Experientia d.o.o. ispunjava uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, stoga je temeljem članka 12.b Pravilnika riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:
1. EXPERIENTIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
* Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17)
* Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
* Prostorni planovi JLS
* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
* Normativi RH za građevinarstvo
* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AxFina Croatia d.o.o.**
izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP9**
na lokaciji: **Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski**
dan kakvoće: 13.06.2022.
dan vrednovanja: 13.06.2022.

Opis nekretnine: Poslovni prostor PP9 uredske namjene, koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov. 375,15 m2, a sastoji se od hodnika, garderobe, tri predprostora, dva WC-a i deset ureda

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

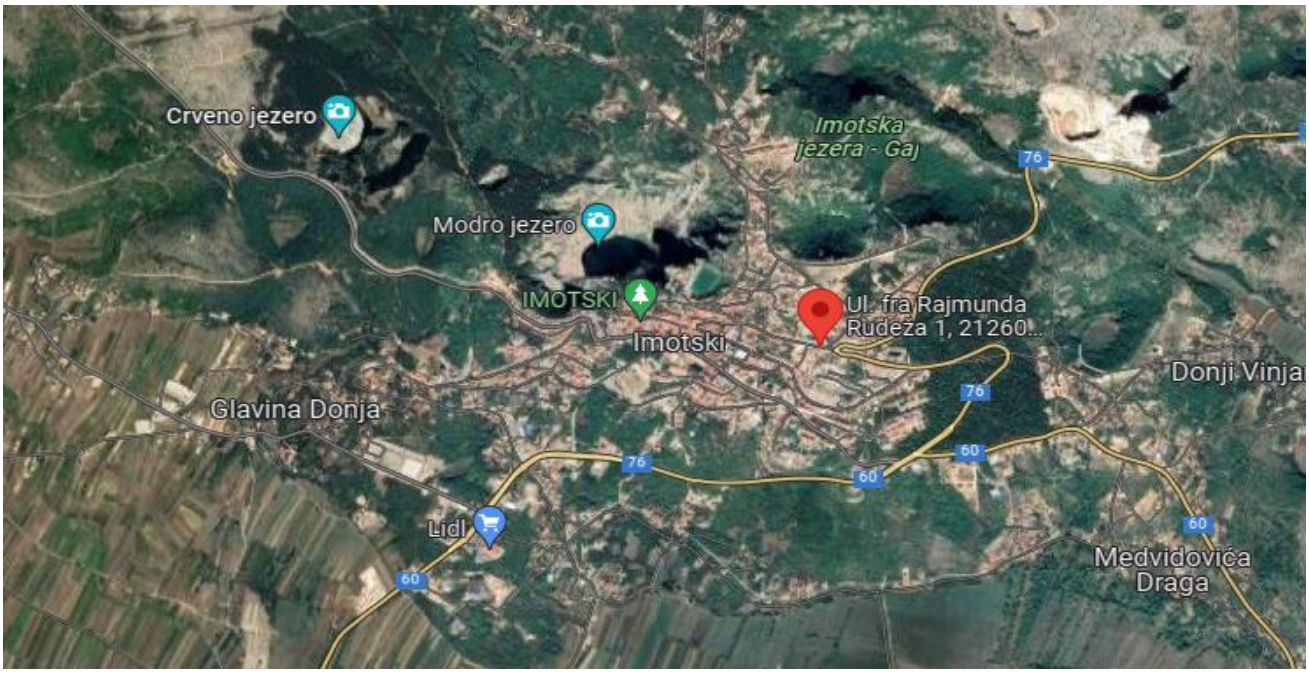
Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Imotski je grad u južnoj Hrvatskoj, nedaleko granice s Bosnom i Hercegovinom. Administrativno pripada Splitsko-dalmatinskoj županiji. Središte je Imotske krajine. motska krajina smjestila se iza planine Biokovo, u dalmatinskom zaleđu na granici Hercegovine s Dalmacijom. Zauzima prostor od oko 600 km2. Sa sjeveroistoka je omeđena bosanskohercegovačkom granicom, s juga Makarskim primorjem, a sa sjeverozapada sinjsko-omiškim prostorom. Nalazi se na nadmorskoj visini od 260 metara (Imotsko polje) do 440 metara (grad Imotski). Prema popisu stanovništva iz 2021. godine grad Imotski ima 9312 stanovnika.

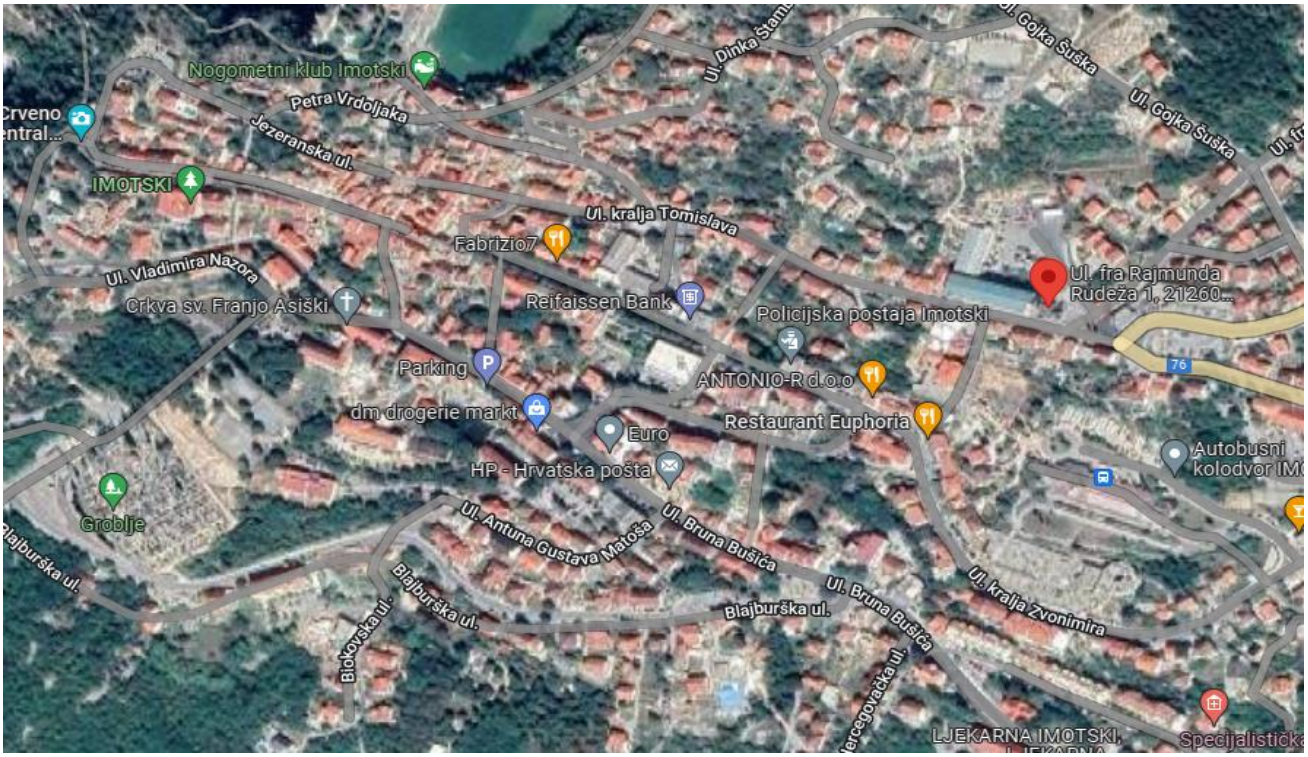


izvor: https://www.google.hr

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna poslovna građevina smještena je u širem središtu grada Imotski. Mikro okolicu čine stambeni objekti, obiteljske kuće i objekti poslove te javne namjene. Pristup objektu moguć je neposredno s gradske prometnice.



izvor: https://www.google.hr

U e - prerisu **katastarskog plana je** ucrtana **kat.čest. 4234/2 k.o. Imotski - Glavina**



izvor: https://geoportal.dgu.hr/

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, ZK odjel Imotski

k.o. IMOTSKI - GLAVINA

zk.ul. 2625

č.zem. 2741/103

datum: 22.05.2022.

U popisnom listu AI upisano je:

k.č.	2741/103	ZGRADA I DVORIŠTE	3405	m2
		ZGRADA	1328	
		DVORIŠTE	2077	
		Ukupno:	**3.405**	**m2**

U popisnom listu AII upisano je:

- 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.

U vlasničkom listu B upisano je:

- 9. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)
  12/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP9 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov. 375,15 m2, a sastoji se od hodnika, garderobe, tri predprostora, dva WC-a i deset ureda označenog u tlocrtu drugog kata crvenom bojom, te uknjižba istog na ime:
  IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI

U teretnom listu C Tereti i zabilježbe vidljivi su prema priloženom ZK izvatku.

6.2. Katastar

Posjedovni list br. 2382, k.o. Imotski - Glavina www.katastar.hr

6.3. Dokumentacija o gradnji, prema upisu u ZK

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.

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost katastra i zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Pristup na JPP s procjenjivane k.č. 4234/2, k.o. Imotski - Glavina, omogućen je neposredno preko čestice br. 4973/1, k.o. Imotski - Glavina, upisanu kao ulica, JAVNO DOBRO-CESTE, IMOTSKI, IMOTSKI

Legalitet nekretnine

Vizualnim pregledom nekretnine te u ZK upisane pozitivne zabilježbe, nekretninu je moguće smatrati legalnom.

Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji upisana je pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

POSLOVNI OBJEKT	Tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
					kb= 1,2		
POSLOVNO							
PP9, 2.kat - uredska namjena	375,15	1	375,15		450,18		1170,47
SVEUKUPNO:	**375,15**		**375,15**		**450,18**		**1170,47**

* koef. korisnih površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA - UKUPNO:

BRP = 450,18 m²

NKP = 375,15 m²

BV = 1.170,47 m³

Posebna napomena procjenitelja: Uvid u interijer nekrtnine, a samim time niti izmjera interijera, procjenitelju nije bila omogućena. Prema uputi Naručitelja procjene, ovaj elaborat tržišne vrijednosti radi se prema dostavljenim podacima i samo sa uvidom u eksterijer objekta i mikrolokaciju.
Slijedom navedenog, podatak o neto korisnoj površini u potpunosti se preuzima iz dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene, ZK izvadak. U slučaju da isti ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr. + 3
- godina izgradnje - stambeno	Kompletna rekonstrukcija 2005. do 2009.
- temelji:	AB
- nosiva konstrukcija:	AB
- pregradni zidovi	AB, knauf
- krov i pokrov:	ravan krov, AB ploča
- pročelje:	uređeno
- svijetla visina prostorija:	pretpostavka 2,6
- obrada podova:	keramika, parket, laminat
- obrada unutrašnjih zidova:	ožbukani, oličeni, dijelom ker. pločice
- fasadni otvori	ALU i PVC
- unutarnja stolarija	drvena, ALU i PVC
- grijanje i hlađenje	klimatizirano - struja
- ventilacija	prirodna putem prozora
- sanitarna oprema	standardna
- lift	da
- ostalo:	-
- održavanje	održavano, u korištenju

7.2.1. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- kanalizacija

7.2.2 Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na javnoj površini ispred trgovine
- Karakteristike okolnih nekretnina	Poslovne namjene

7.2.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Poslovna namjena
- Mogućnost alternativnog korištenja	Ne
- Mišljenje	Prednost položaja predmetne nekretnine očituje se u činjenici da se nalazi u okruženju stambenih i poslovnih zgrada, što upućuje na trenutnu poslovnu namjenu.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Imotskog i okolice je umjereno dobro, a prvenstveno za objekte novije gradnje. Međutim zbog prisustva pandemije koronavirusa neizvjesnost je prisutna. Nekretnine ipak i dalje zadržavaju status poželjne investicije. U bazi podataka o realiziranim transakcijama "e-nekretnine" pronađen je dovoljan broj podataka o realiziranim Ugovorima o kupoprodaji.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih 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 uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđujese 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.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti prihodovnom metodom, uz upotrenu poredbene metode za određivanje tržišne vrijednosti najmova.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

9.2. Prikaz i analiza poredbenih vrijednosti ugovora o zakupu POSLOVNOG PROSTORA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: ugovori
zbirka ugovora o zakupu

Poredba 1: Fra Rajmunda Rudeža 1 — 1382877
Predmetno objekt

Obilježja:	površina (m²):	48,00	(m2)	tečaj HNB-a:	7,45
	cijena:	2000,00	(kn)	k.o.	Imotski - Glavina
	cijena:	268,57	(€)	k.č.	4234/2
	cijena €/m2:	5,60	(€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	01.01.2020.		god.izgradnje/obn:	2005.
	namjena:	uslužna			

Poredba 2: Bruna Bušića 29 — 1388284
Blizina predmetne lokacije

Obilježja:	površina (m²):	280,00	(m2)	tečaj HNB-a:	7,43
	cijena:	12633,68	(kn)	k.o.	Imotski - Glavina
	cijena:	1700,00	(€)	k.č.	3276
	cijena €/m2:	6,07	(€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	24.01.2020.		god.izgradnje/obn:	starija gradnja
	namjena:	uslužna			

Poredba 3: Bruna Bušića 18 — 1388390
Blizina predmetne lokacije

Obilježja:	površina (m²):	210,00	(m2)	tečaj HNB-a:	7,45
	cijena:	11170,41	(kn)	k.o.	Imotski - Glavina
	cijena:	1500,00	(€)	k.č.	3381
	cijena €/m2:	7,14	(€)	položaj u objektu:	-
	datum transakcije:	01.01.2020.		god.izgradnje/obn:	starija gradnja
	namjena:	uslužna			

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

U - lokacija usporednih nekretnina

P - lokacija predmetne nekretnine



9.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] Indices (Ø 2015 = 100) [2)] ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
	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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina		
Katastarska čestica:	4234/2	3276	3381		
Datum transakcije:	01.01.2020.	24.01.2020.	01.01.2020.		
Površina (m2) :	48,00	280,00	210,00		
Ugovorna vrijednost (€):	268,57	1.700,00	1.500,00		
Cijena (€/m2):	5,60	6,07	7,14		
Cijena (kn/m2) :	41,67	45,12	53,19		
Indeks / dan transakcije:	109,31	109,31	109,31		
Indeks / dan vrednovanja:	124,37	124,37	124,37		
Korekcijski faktor:	1,14	1,14	1,14		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	47,41	51,34	60,52		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje (sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP9	Površina	Starost / Obnavljano	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
	375,15	2005.	dobro	-	javna površina
	Položaj:	Orijentacija:	Geograf. položaj:	Okoliš:	Smanjeni komf.:
	1.kat	višestrano	jug	prosječni standard	nije pod utjecajem
	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00

Redni broj - usporedbe	**1**	**2**	**3**		
Katastarska općina:	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina	Imotski - Glavina		
Katastarska čestica:	4234/2	3276	3381		
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	47,41	51,34	60,52		
Atraktivnost (lokacija)	isto	bolje	bolje		
Prilagodba	0%	-5%	-5%		
Veličina	48,00	280,00	210,00		
Prilagodba	-10%	-5%	-5%		
Starost	2005.	starija gradnja	starija gradnja		
Prilagodba	0%	10%	10%		
Stanje nekretnine	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo - namjena	-	bolje	bolje		
Prilagodba	0%	-5%	-5%		
Korigirana vrijednost (%):	-10%	-5%	-5%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi					
Položaj	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Orijentacija	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Geografski položaj	-	-	-		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Utjecaj okoliša	prosj.standard	prosj.standard	prosj.standard		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Utjecaj smanjenog komfora	nije pod utjec.	nije pod utjec.	nije pod utjec.		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:	1,05	1,05	1,05		
Korigirana vrijednost (kn):	44,68	51,07	60,21		
STATISTIKA					
Prosjek:	51,99				
Odstupanja od prosjeka:	-7,31	-0,92	8,22		
Kvadrat odstupanja:	53,39	0,84	67,60		
suma	121,82				
Standardno odstupanje:	6,37	12,26%			
Pravilo dva-sigma (±)	12,74				
Odstupanja od prosjeka:	-14,05%	-1,76%	15,81%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	**51,99**
Prosječna vrijednost (€/m2):	**6,92**

Prihodovna metoda

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m²)	zakup €/m²	zakup €/mj
poslovni prostor PP6	375,15	6,92	2.594,58
	375,15	**Ukupno (€):**	**2.594,58**
		Ukupno (kn):	**19.502,89**

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI		
Godina izgradnje objekta	2005	
Godina izgradnje objekta	2022	
Starost objekta	17	
Tip nekretnine	Poslovni prostor	
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70	
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište	1,5	
B - zgrada općenito	1,5	
C - stanje zgrade	1,5	
FK odabrano:	**1,5**	
Relativna starost	24,29%	
OOVK (%)	73	
OOVK (god)	51,1	
Zamjenska starost zgrade	18,9	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	27,00%	

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska	Odabran
Položaj nekretnine	loš do dobar, povecani rizici	0,0%	**0,0%**
Kvaliteta građevine	prosječna	0,0%	**0,0%**
Rizik naplate zakupnine	loš do dobar, povecani rizici	0,0%	**0,5%**
Gospodarska situacija	loš do dobar, povecani rizici	0,0%	**0,0%**
Razvojni potencijal nekretnine	vrlo dobar do izvrstan, ograniceni rizici	0,0%	**0,5%**
			1,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
uredski prostor	od 5% do 6,0%	**6,0%**	**7,0%**

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		19.502,89
Godišnji bruto prihod		**234.034,71**
Rizik gubitka zakupa / najma	0,00%	0,00
Troškovi upravljanja	5,00%	11.701,74
Troškovi održavanja	15,00%	35.105,21
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%	0,00
Ukupni troškovi gospodarenja		**46.806,94**
Vrijednost zemljišta		0,00
Kamata na vrijednost zemljišta		0,00
Godišnji neto prihod		**187.227,77**
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		7,00%
Održivi vijek korištenja građevine		51,10
Multiplikator		13,84
Prihodovna vrijednost zgrade		**2.590.395,27**
Vrijednost zemljišta		0,00
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi (dovođenje nekretnine u stanje pogodno za najam - procjena)		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine		**2.590.395,27**

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Zgrada poslovne namjene - poslovni prostor na 2. katu oznake PP9
na lokaciji:
Ul. fra Rajmunda Rudeža 1, 21260 Imotski
na dan kakvoće: 13.06.2022.
na dan vrednovanja: 13.06.2022.
dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja :	7,52	kn
zaokruženo	**2.590.395**	**Kn**
	344.600	**€**

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:
Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i mađunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :
Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled exterijera nekretnine i lokacije s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka.
- Naša tvrtka je registrirana za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

- 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.

- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE





Fotografije dostavljene od strane Naručitelja procjene:

























NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IMOTSKI
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311863, IMOTSKI-GLAVINA

Broj ZK uloška: 2625

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5044/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 8, 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2741/103	**ZGRADA I DVORIŠTE**			**3405**	
		ZGRADA			1328	
		DVORIŠTE			2077	
		UKUPNO:			**3405**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
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
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	6. Suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) **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:** **IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI**	
6.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5044/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	
	8. Suvlasnički dio: 11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) **11/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP8 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov., 366,47 m2, a sastoji se od hodnika, šest predprostora, garderobe, spremišta i osam WC-a i osam ureda označenog u tlocrtu drugog kata zelenom bojom, te uknjižba istog na ime:**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI		
8.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5044/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	
9. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) **12/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP9 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov. 375,15 m2, a sastoji se od hodnika, garderobe, tri predprostora, dva WC-a i deset ureda označenog u tlocrtu drugog kata crvenom bojom, te uknjižba istog na ime:** **IMPULS-SPORT, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21407934409, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI**		
9.2	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-5044/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-78/2019-30 23.09.2021	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 13.12.2019.g. pod brojem Z-5923/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijanje prijedloga za osiguranje zasnivanjem založnog prava predlagatelja Hrvatske vode, pravna osoba za upravljanje vodama, OIB: 28921383001, Ulica grada Vukovara 220, Zagreb, na temelju konačnih i izvršnih rješenja Klasa: UP/I-325-08/11-07/0004881, URBROJ: 374-3405-2-13-5 od 08.02.2013,g, Klasa: UP/I-325-08/18-07/0000173, Urbroj: 374-3405-2-18-1 od 30.01.2018.g., na teret č.zem. 2741/103.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
1.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D. , ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	25.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
2.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	17.500.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	12.000.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.1174/2014, sada na korist **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 3.1
1. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
1.1	Pred. 19. ožujka 2008.g. Z.164/2008 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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D. D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	25.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
2.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	17.500.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
3.1	Zaprimljeno 18.04.2013. broj Z-367/13 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu '' U Makarskoj, 17. travnja 2013.g.'' potvrđen kod javnog bilježnika Petra Ujevića u Imotskom pod brojem OV-3357/13 dana 18. travnja 2013.g. pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	5.250.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.367/2013, sada za korist:		na 3.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		
4. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
4.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	12.000.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.1174/2014, sada na korist **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 4.1
1. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
1.1	Pred. 19. ožujka 2008.g. Z.164/2008 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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D. D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	25.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
2.1	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 zaloga 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: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	17.500.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
3.1	Zaprimljeno 18.04.2013. broj Z-367/13 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu " U Makarskoj, 17. travnja 2013.g." potvrđen kod javnog bilježnika Petra Ujevića u Imotskom pod brojem OV-3357/13 dana 18. travnja 2013.g. pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	5.250.000,00 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.367/2013, sada za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
4.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama , uknjižava se u korist:	12.000.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-5423/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐEN POD BROJEM OV-8263/2019 27.09.2019, unjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 KN uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora sa Zagrebačka Banka Dioničko Društvo, OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb pod brojem Z.1174/2014, sada na korist **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 4.1
34. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
34.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-5253/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 63/2019), Prijedlog za osiguranje od 02. studenog 2020., zaprimljenog dana 03. studenog 2020. na Općinskom sudu u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom pod posl. br. Ovr-232/2020		vezano uz B 6 (1.2)
36. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
36.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-5253/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 63/2019), Prijedlog za osiguranje od 02. studenog 2020., zaprimljenog dana 03. studenog 2020. na Općinskom sudu u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom pod posl. br. Ovr-232/2020		vezano uz B 8 (1.2)
37. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
37.1	Zaprimljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-5253/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 63/2019), Prijedlog za osiguranje od 02. studenog 2020., zaprimljenog dana 03. studenog 2020. na Općinskom sudu u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom pod posl. br. Ovr-232/2020		vezano uz B 9 (1.2)
44. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
44.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 1.020.104,79 kn (glavnica 898.029,67 kn i kamata 122.075,12 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	1.020.104,79 KN	vezano uz B 6 (1.2)
46. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
46.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 1.020.104,79 kn (glavnica 898.029,67 kn i kamata 122.075,12 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	1.020.104,79 KN	vezano uz B 8 (1.2)
47. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
47.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 1.020.104,79 kn (glavnica 898.029,67 kn i kamata 122.075,12 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	1.020.104,79 KN	vezano uz B 9 (1.2)
54. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
54.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 29.822,61 kn (glavnica 24.750,00 kn i kamata 5.072,61 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	29.822,61 KN	vezano uz B 6 (1.2)
56. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
56.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 29.822,61 kn (glavnica 24.750,00 kn i kamata 5.072,61 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist;	29.822,61 KN	vezano uz B 8 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
57. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
57.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava u iznosu od 29.822,61 kn (glavnica 24.750,00 kn i kamata 5.072,61 kn) uvećano za zakonsku zateznu kamatu, sve prema citiranom rješenju, za korist; **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	29.822,61 KN	vezano uz B 9 (1.2)
64. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
64.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava, troškova s osnova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 10.500,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, sve prema citiranom rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	10.500,00 KN	vezano uz B 6 (1.2)
66. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			
66.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava, troškova s osnova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 10.500,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, sve prema citiranom rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	10.500,00 KN	vezano uz B 8 (1.2)
67. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
67.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 Prvenstveni red upisa: Z-3059/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020, uknjižba založnog prava, troškova s osnova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 10.500,00 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, sve prema citiranom rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	10.500,00 KN	vezano uz B 9 (1.2)
74. Na suvlasnički dio: 6 (11/100)			
74.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020		vezano uz B 6 (1.2)
76. Na suvlasnički dio: 8 (11/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
76.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020		vezano uz B 8 (1.2)
77. Na suvlasnički dio: 9 (12/100)			
77.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-6095/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM POSL. BR. OVR-476/2019OVR. 476/2019 17.12.2020		vezano uz B 9 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.05.2022.

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 ishođenja 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 ishođenje rješenja za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu.

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

VODITELJ PODODSJEKA

IVO ŽDERO, dipl.inž.građ.

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