

# ELABORAT

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Poslovno skladišni objekt s zemljištem**

Put Vrbovik bb  
21000 Split - Kamen

Naručitelj: **SBERBANK d.d.**

Varšavska 9  
10 000 Zagreb

## S A D R Ž A J :

<b>1. SAŽETAK PROCJENE</b> .....	3
2. UVOD.....	4
3. NALAZ .....	5
3.1. Opis lokacije nekretnine.....	5
3.2. Dokaz vlasništva .....	6
3.3. Komentar legaliteta.....	8
3.4. Tehnički opis.....	11
3.5. Iskaz površine .....	12
3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	13
3.6.1 Metode procjena .....	14
4. MIŠLJENJE .....	16
5. PRILOZI .....	17
5.1. Foto dokumentacija .....	17
5.2. Poredbena metoda .....	19
5.3. Dohodovna metoda .....	20
5.5. Izvadak iz zemljišne knjige .....	23
5.6. Posjedovni list .....	34
5.7. Kopija katastarskog plana .....	37
5.8. Izjava o neovisnosti i nepristranosti .....	38
5.9. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom .....	39

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Split	21000
	Naziv ulica i k.br.	Put Vrbovika	bb
	Gradska četvrt	Kamne	
	zemljopisne koordinate	43.517254, 16.530871	
Tip nekretnine		Skladišne zgrade / prostori	
Namjena nekretnine		Poslovna	
Zemljišnik	Općinski sud	Splitu	
	zk.ul.	1110, 1281, 1282 i 1283	
	poduložak	12	
	zk. čestica, br.	135/93, 135/106 , 135/110 i 135/2	
	katastarska općina	329789	Kamen
Katastar	posjedovni list, br.	1372, 1357 i 1352	
	k. čestica, br.	626/3, 626/106, 626/110 i 626/2	
	katastarska općina	329789	Kamen
Kat		Prozemlje	
Pripadak			
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]		2136,30	
Korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]		1.089,33	
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>		<b>572.373 €</b>	
Tip procjene tržišne vrijednosti		Procjena nekretnine	
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost	350 €/m2	
	Ukupno	381.000 €	
Legalitet		DA	
Odobrenje za građenje		Nije predloženo	
Uporabna dozvola (Rješenje o izvedenom stanju)		Nije predložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA	
Usklađenost zemljišnika i katastra		DA	
Godina početka gradnje		1980	
Godina izgradnje		1981	
Godina adaptacije		2000	
Datum vrednovanja (procjene)		23.06.2020.	
Utrživost nekretnine		Prosječna	
Stanje nekretnine		Prosječna	
Procjenu izradio	Tvrtka	Pronam Nekretnine d.o.o.	
	Procjenitelj	Neil Deutsch	

## 2. UVOD

Na zahtjev naručitelja, Sberbank d.d. iz Zagreba, Varšavska 9, potrebno je izraditi procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Splitu predio Kamen, Put Vrbovika bb upisane u zk.ul. br. 1110, 1281, 1282 i 1283, podul. 12, na z.k.č. 135/93, 135/106 , 135/110 i 135/2 k.o. Kamen.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 15.06.2020. godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

**TRŽIŠNE** - građevinske vrijednosti TR tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

### 3. NALAZ

#### 3.1. Opis lokacije nekretnine

Predmetna nekretnina se nalazi u Splitu predio Kamen, ulica Put Vrbika bb, Nekretninu čini skladišni prostor visine prizemlja sa manjom galerijom uredske namjene.



Zgrada u kojoj je smještena predmetna nekretnina se nalazi u istočnom dijelu grada Splitu u predjelu TTTS-a. Zgrada je okružena sličnim objektima koji se pretežno koriste kao prodajno skladišni prostori.

Nekretnina je dobro povezana obzirom da se nalazi u blizini državne ceste D8.

Predmetna građevina smještena je unutar urbanog okruženja, i to pretežno građevinama slične starosti i načina izgradnje te slične katnosti.

Pristup je osiguran sa sjeverne strane na gradsku prometnicu ulicu 4. Gardijske Brigade.

### 3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva naručitelj je priložio zemljišnoknjižni izvadak Općinskog suda u Splitu (online izdanje) i to:

-zk.ul. br. 1281, k.o. Kamen

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/2	NEPLODNO			1542	
		<b>UKUPNO:</b>			1542	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 656/1542 ACCRA D. O. O. DUGI RAT, DUGI RAT, DUĆE LUKA II BR. 1	
2.	Suvlasnički dio: 550/1542 DALMA D.D. SPLIT	
3.	Suvlasnički dio: 336/1542 NAVA N D.O.O. SPLIT, SPLIT, REIĆEVA 14	

-zk.ul. br. 1282, k.o. Kamen

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/106	NEPLODNO			535	
		<b>UKUPNO:</b>			535	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ACCRA D. O. O. DUGI RAT, DUGI RAT, DUĆE LUKA II BR. 1	

-zk.ul. br. 1283, k.o. Kamen

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/110	NEPLODNO			210	
		UKUPNO:			210	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ACCRA D. O. O. DUGI RAT, DUGI RAT, DUĆE LUKA II BR. 1	

-zk.ul. br. 1110, podul. 12, k.o. Kamen

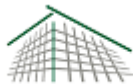
**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/93	SKLADIŠTE			7279	
		UKUPNO:			7279	

**B**  
**Vlastovnica**

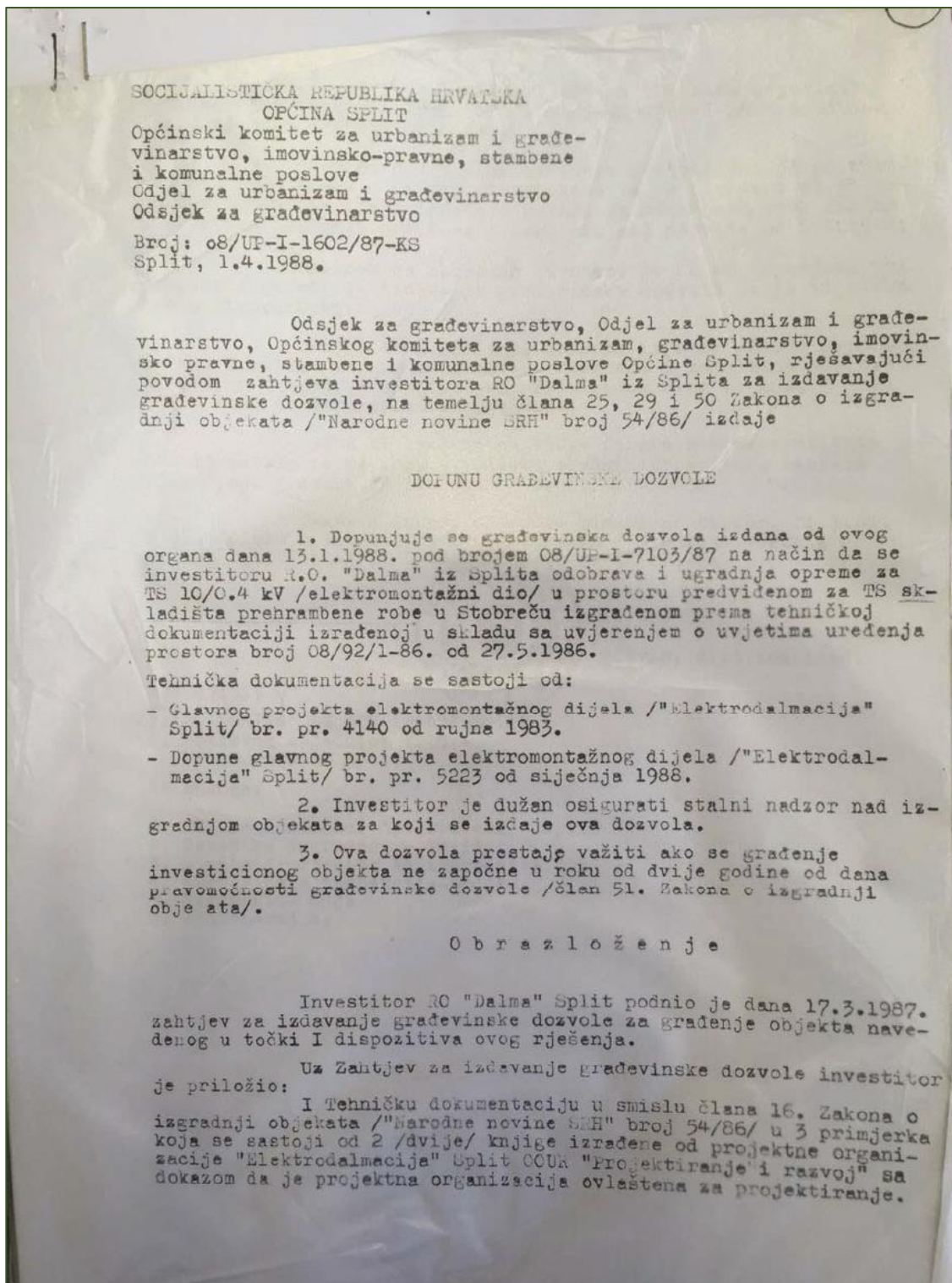
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 1093/10820 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) dijela čest. zem. 135/93, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom poslovno-skladišnog prostora smještenog u PR (prizemlju), označen br. 1, ukupne netto površine 1089,33 m2. ACCRA D.O.O., DUGI RAT	

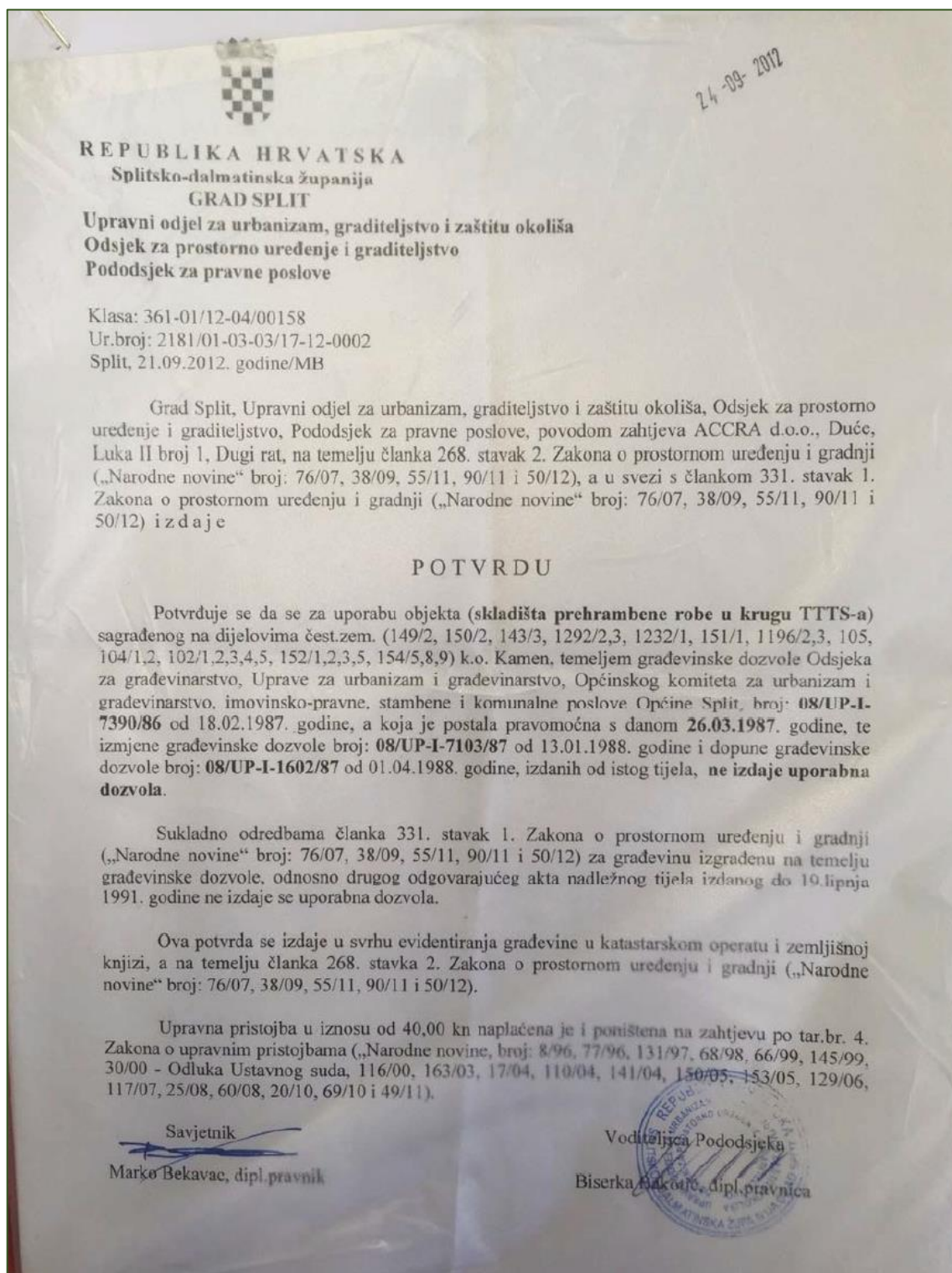
Teretovna stanja su razvidno u prilogu procjene.



### 3.3. Komentar legaliteta

- 1) Za predmetnu nekretninu dostavljena je Dopuna Građevinske dozvole i Potvrda da se za predmetnu građevinu ne izdaje Uporabna dozvola .





Iz gore navedene dokumentacije se može zaključiti da je nekretnina legalna izuzev manjeg dijela koji se odnosi na uredski dio (unutar samog prostora) i koji se neće uzeti u danjem izračunu.

2) Stanje upisano u zemljišniku i katastru je isklađeno sa stanjem u naravi

Zemljišne knjige						Katastar				
zk.ul.	z.k.č.	podul	suvlasništvo	Ukupna površina zemljišta	Udio	br. Posjedovnog lista	k.č.	suvlasništvo	Ukupna površina zemljišta	Udio
1281	135/2		656/1542	1542	656,00	1352	626/2	656/1542	1542	656,00
1282	135/106		1	535	535,00	1357	626/106	1	535	535,00
1283	135/110		1	210	210,00	1357	626/110	1	210	210,00
1110	135/93	12	1093/10820	7279	735,30	1372	626/93	1093/10820	7279	735,30
<b>Ukupno</b>					<b>2.136,30</b>	<b>2.136,30</b>				

3) Pristup javnoj prometne površine je omogućen preko 626/2, k.o. Kamen koja je u suvlasništvu tvrtke ACCRA d.o.o..

### 3.4. Tehnički opis

#### Općenito

Godina gradnje:	1981
Godina adaptacije:	2000
Katnost građevine:	Prizemlje
Kat:	-
Namjena po etaži:	Poslovno
Uporaba po etaži:	Poslovno

#### Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonska montažna
Međukatna konstrukcija:	Nije izvedena
Krovište:	Armiranobetonska montažna
Pokrov:	TT ploče
Pregradni zidovi:	Termo paneli i knauf ploče
Vanjski otvori:	Alu stolarija
Pročelja:	Armiranobetonski paneli

#### Unutarnja obrada

Podovi:	Industrijski pod
Zidovi:	Bojani
Stropovi:	Nema
Unutarnja stolarija:	Ne

#### Instalacije

	DA	NE	
NN mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vodoopskrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Odvodnja:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plin:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Toplovod:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Klimatizacija:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grijanje:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tip grijanja: Centralno

Napomena:

U spremištu je izvedena hladnjača sa više komora

### 3.5. Iskaz površine

Opis	Korisna površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )	Bruto površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m)	Bruto volumen (m <sup>3</sup> )
<b>Prizemlje</b>						
Skladište	1.091,50	1,00	1.091,50	1.146,08	9,95	11.403,45
Ukupno	1.091,50		1.091,50	1.146,08		11.403,45
<b>Sveukupno</b>	<b>1.091,50</b>		<b>1.091,50</b>	<b>1.146,08</b>		<b>11.403,45</b>

Upisana površina 1.089,33

Izmjerena površina 1.091,50

Razlika 2,17

ili

0,20% >>> za procjenu se uzima upisana površina

### 3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Prilikom izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka, pravilnika i normativa te unutarnje procedure Sberbank d.d. Zagreb i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 105/15)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 03/2006)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 63/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- 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 financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Interna procedura Sberbank d.d.

### 3.6.1 Metode procjena

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

**Poredbena metoda:** u prvom je redu primjerena 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 uzorčestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Predmetna metoda će se koristiti za procjenu poslovnog prostora i procjenu zemljišta koja je sastavni dio prihodovne metode.

Obzirom na nedostatan broj transakcija u predmetnom cjenovnom bloku, za potrebe ove procjene će se koristiti transakcije sa poslovne zone Dugopolje.

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

Ova metoda će se koristiti kao potporna.

**Troškovna metoda:** u prvom je redu primjerena 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.

#### 4. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine i to poslovni prostor sa pripadajućem zemljištem koji se nalazi u Splitu predio Kamen, Put Vrbovika bb upisane u zk.ul. br. 1110, 1281, 1282 i 1283, podul. 12, na z.k.č. 135/93, 135/106, 135/110 i 135/2 k.o. Kamen u iznosu od:

METODA PROCJENE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	OSNOVNA METODA
Poredbena metoda	572.219 €	DA
Prihodovna metoda	530.535 €	NE
Troškovna metoda	0 €	NE
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>572.219 €</b>	

odnosno

**572.373 € ili 4.330.000 kn**

(525 €/m<sup>2</sup>)

tečaj =7,5650

Navedena 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.

izradio:

Neil Deutsch, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj rješenja: Su-1181/18



Datum vrednovanja: 23.06.2020.

## 5. PRILOZI

### 5.1. Foto dokumentacija





## 5.2. Poredbena metoda

Podaci o predmetnoj nekretnini	
Površina	1.089,33 m <sup>2</sup>
Namjena	Poslovno
Atraktivnost nekretnine	Atraktivna
Utjecaj okoliša	prosječni standard

	971314	788957	788520
Ulazni podaci	ID ZKC	Ostvarena	Ostvarena
	Tip transakcije	DUGOPOLJE	DUGOPOLJE
	Katastarska općina	5861/212	5861/309
	Katastarska čestica	1.066,00	72,9
	Površina	525,75	552,6834139
	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	31.08.2018.	18.10.2017.
	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Slična	Slična
	Lokacija	Slična	Slična
	Veličina	Slično	Slično
	Tehničko stanje	Atraktivna	Atraktivna
Atraktivnost nekretnine	prosječni standard	prosječni standard	
Utjecaj okoliša			
Međuvremensko izjednačavanje	Grubo čišćenje	DA	DA
	Ulazi u izračun	DA	DA
	Razlog		
	Međuvremensko izjednačavanje		
	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	112,2	108,67
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	120,35	120,35
	Korekcijski faktor = (B)/(A)	1,07	1,11
	<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	<b>563,94</b>	<b>612,09</b>
	Statistička kontrola		
	Odstupanje od prosjeka u %	5,16%	14,14%
Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	27,69	75,83	
Odstupanje od sigma -dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	
Dodatna umanjenja	Tip transakcije	100,00%	100,00%
	Lokacija	100,00%	100,00%
	Veličina	100,00%	100,00%
	Tehničko stanje	100,00%	100,00%
	Atraktivnost nekretnine	100,00%	100,00%
	Utjecaj okoliša	100,00%	100,00%
	<b>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></b>	<b>563,94</b>	<b>612,09</b>

### Statistička analiza

Prosjek	536,26
Standardno odstupanje (±):	75,79
Pravilo dva-sigma (±):	151,58

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine (€/m <sup>2</sup> )	<b>525,29</b>
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>572.219,00</b>

### 5.3. Dohodovna metoda

Predmet procjene	
Površina:	2.136,30
Vrsta:	K
Mjera:	-
Kategorija:	1.
Udjel vrijednosti u postotcima	100% <b>100,00%</b>
Lokacija:	
Dan vrednovanja:	23.6.2020

	862340	999624	802350	849284	630609	
Ulazni podaci	ID ZKC	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	
	Katastarska općina	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	
	Katastarska čestica	571	626/57	665/1	257/2	626/71
	Površina katastarske čestice	1.469,00	151,00	3.917,00	422,00	720,00
	Tip transakcije	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena
	Cijena €/m2	85,76	65,61277962	75,58014063	70,96291172	91,41347424
	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	15.01.2018.	09.01.2018.	02.05.2017.	05.01.2017.	30.09.2016.
	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	K	K	K	K	K
	Koeficijent iskoristivosti	-	-	-	-	-
	Kategorija zemljišta	1.	1.	1.	1.	1.
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje	Cjenovni blok	Kamen-polsovno 1	Kamen-polsovno 1	Kamen-polsovno 1	Kamen-polsovno 1	Kamen-polsovno 1
	Grubo čišćenje					
	Ulazi u izračun	DA	DA	DA	DA	DA
	Razlog					
	Međuvremensko izjednačavanje					
	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	110,54	110,54	106,58	102,25	101,8
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	120,35	120,35	120,35	120,35	120,35
	Korekcijski faktor =(B)/(A)	1,09	1,09	1,13	1,18	1,18
	Interkvalitativno izjednačena cijena (ki)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	93,37	71,44	85,34	83,52	108,07
Statistička kontrola	Odstupanje od prosjeka u %	5,68%	-19,14%	-3,40%	-5,46%	22,32%
	Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	5,02	-16,91	-3,00	-4,82	19,72
	Odstupanje od sigma -dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
	Utjecaj kategorije zemljišta					
Dodatna umanjenja	Udjel vrijednosti u postotcima	100%	100%	100%	100%	100%
	Odabrano	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korigirana vrijednost	93,37	71,44	85,34	83,52	108,07
	Utjecaj zagađenje					
	Zagađenje	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak
	Smanjenje vrijednosti nekretnine	do 10%	do 10%	do 10%	do 10%	do 10%
	Odabrani utjecaj	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Korigirana vrijednost	93,37	71,44	85,34	83,52	108,07	

#### Statistička analiza

Prosjek	88,35
Standardno odstupanje (±):	12,10 13,70%
Pravilo dva-sigma (±):	24,21

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine	<b>88,35</b>
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>188.740,01</b>

### Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade

Godina izgradnje objekta	1981
Starost objekta	39
Tip nekretnine:	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)
Granice održivog vijeka korištenja (OVK)	30 - 60
Odabrani OVK	60

FK matrica	
A – lokacija/tržište	2
B – zgrada općenito	2
C – stanje zgrade	2

Faktor korištenje zgrade (FK) =	<b>2</b>
Rs (zaokruženo)	65,00%
OOVK (%)	53,00%
OOVK	31,80
<b>Zaokruženo</b>	<b>32</b>
Zamjenska starost zgrade	28
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	46,67%
Preostala vrijednost zgrade	53,33%

## Opća prihodovna metoda

Opće karakteristike nekretnine	Zatečeno stanje	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0	0,00%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...)	prosječna	0,0	0,00%
Rizik naplate najamnine / zakupa	povećan rizik	do 1,0	1,00%
Gospodarska situacija	naročito loša	do 1,0	1,00%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0	0,00%
<b>Ukupna korekcija</b>			<b>2,00%</b>

Opis prostora	Orijentacijska stopa (%)	Odabrana stopa	Korigirana stopa	Površina (m <sup>2</sup> )	Najam (po/m <sup>2</sup> )	Valuta	Ukupna mjesečna najamnina
skladišne hale	6,0-7,0	7,00%	9,00%	795,33	3,50 EUR		2.784
skladišne hale	6,0-7,0	7,00%	9,00%	294,00	8,00 EUR		2.352

Ukupni prihod		61.628
Troškovi upravljanja nekretninom		2,0%
Troškovi održavanje nekretnine	8,00 €/m <sup>2</sup>	14,1%
Rizik od gubitka najamnine		3,0%
Pogonski troškovi		0,0%
Ukupni gospodarski troškovi		<b>19,1%</b>
Čisti prihod		49.832
Vrijednost zemljišta vazano za građevinu		188.740
Vrijednost ukupnog zemljišta		188.740
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		9,0%
Održivi vijek korištenja građevine		32
Multiplikator (M)		10,41
Prinos na zemljištu		16.987
Neto nominalni prihod od građevine		32.845

Prihodovna vrijednost zgrade	341.795
Vrijednost zemljišta	188.740
Dodatni prihodi	0
Dodatni troškovi	0

**Prihodovna vrijednost nekretnine**

**530.535 EUR**

## 5.5. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 17.06.2020. 23:19

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20048/2019  
Aktivne plombe: Z-3674/2020

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1281

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/2	NEPLODNO			1542	
		UKUPNO:			1542	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio: 656/1542</b>		
<b>ACCRA D. O. O. DUGI RAT, DUGI RAT, DUĆE LUKA II BR. 1</b>		
<b>2. Suvlasnički dio: 550/1542</b>		
<b>DALMA D.D. SPLIT</b>		
2.1	Zaprimljeno 21.03.2013. broj Z-3303/13  Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda broj Ovr-7553/12 od 20. ožujka 2013. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnini upisanoj u listu A., vlasništva Dalme d.d. (OIB: 64479860853), iz Splita, Kopilica 5, za 550/1542 dijela, utvrđenjem vrijednosti iste, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Davora Relje, iz Splita, Radunica 91, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 20.05.2013. broj Z-5675/13  Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda broj Ovr-1047/13 od 20. svibnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u listu A., vlasništva Dalme d.d. (OIB: 64479860853), iz Splita, Kopilica 5, za 550/1542 dijela, utvrđenjem vrijednosti iste, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Branka Buljana, iz Splita, Dom ovinskog rata 43, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-8659/13  Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda poslovni broj Ovr-3027/13 od 7. kolovoza 2013. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnini upisanoj u listu A, vlasništva Dalma d.d. Split, Kopilica 5, OIB: 64479860853, za 550/1542 dijela, utvrđenjem vrijednosti iste, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Davora Relje iz Splita, Pojišanska 25, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
<b>3. Suvlasnički dio: 336/1542</b>		
<b>NAVA N D.O.O. SPLIT, SPLIT, REIČEVA 14</b>		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (656/1542)</b>			
1.1	Zaprimljeno 16.03.2010. broj Z-2378/10  Na teret 656/1542 dijela čest. zem. 135/2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 15. ožujka 2010. godine" uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četiristotisućaeura, u kunskoj protuvrijednosti, s pripadajućim kamatama, naknadama i ostalim nuzgredicama, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	400.000,00 EUR	
1.2	SPOREDNI ULOŽAK za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 1110 K.O. Kamen.		
<b>2. Na suvlasnički dio: 1 (656/1542)</b>			
2.1	Zaprimljeno 17.11.2011. broj Z-12173/11  Na teret 656/1542 dijela čest zem. 135/2, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 16. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od jedanmilijun eura, u protuvrijednosti kuna, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	1.000.000,00 EUR	
2.2	"Sporedni uložak", za "Glavni uložak" vidi Z. U. 1110 K. O. Kamen.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 1 (656/1542)</b>			
3.1	Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-4857/12  Na teret 656/1542 dijela nekretnine u listu "A", a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 14. svibnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stopedesetisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, na teret: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	150.000,00 KN	
3.2	"Sporedni uložak", za "Glavni uložak" vidi Z. U. 1110 K. O. Kamen.		
<b>4. Na suvlasnički dio: 1 (656/1542)</b>			
4.1	Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-4857/12  Zabilježuje se da se vlasnik 656/1542 dijela nekretnine u listu "A", obvezao brisati hipoteke upisane na predmetnoj nekretnini pod poslovnim brojem Z-2378/10 i Z-12173/11 i po predmetnom Sporazumu, kad prestanu tražbine koja su tim hipotekama osigurane, te da se ne može nakon prestanka tih hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom koje te hipoteke imaju u prvenstvenom redu.		ZABILJEŽBA
<b>5. Na suvlasnički dio: 1 (656/1542)</b>			
5.1	Zaprimljeno 19.10.2012. broj Z-10108/12  Na teret 656/1542 dijela, čest. zem.135/2, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama, u Splitu, 18. listopada 2012.godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stošezdesetisućaeura, u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	160.000,00 EUR	
5.2	"Sporedni uložak", za "Glavni uložak" vidi Z.U.1110, K.O. Kamen.		
<b>6. Na suvlasnički dio: 1 (656/1542)</b>			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1281

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  UKNJIZBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA KOJE SU UPISANE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA 16.12.2016, u iznosu od trimilijuna kuna, uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, u korist: <b>SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</b>	3.000.000,00 KN	vezano uz B 1 (1.1)
6.2	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  SPOREDNI ULOŽAK- za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 1110 K.O. Kamen.		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, založnog dužnika-vlasnika nekretnine prema Sberbank d.d., kao založnom vjerovniku, da će ishoditi brisanje hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z-33679/16, kad prestane tražbina koja je tim založnim pravom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu.		na 6.1
<b>7. Na suvlasnički dio: 1 (656/1542)</b>			
7.1	Zaprimljeno 07.06.2019.g. pod brojem Z-20048/2019  UKNJIZBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 31.05.2019, u iznosu od petmilijunadevetstošezdesetdevettisuća-šestošezdesetosam kuna i devedeset lipa, uvećano za ugovorenu kamatu, zakonsku zateznu kamatu i ostale troškove sukladno Sporazumu, u korist: <b>CHROMOS AGRO D.O.O., OIB: 82790074844, RADNIČKA CESTA 173N, 10000 ZAGREB</b>	5.969.668,90 KN	vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.06.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 17.06.2020. 23:19

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33679/2016

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1282

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/106	NEPLODNO			535	
		UKUPNO:			535	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ACCRA D. O. O. DUGI RAT, DUGI RAT, DUĆE LUKA II BR. 1	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 16.03.2010. broj Z-2378/10  Na teret čest. zem. 135/106, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 15. ožujka 2010. godine" uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četiristotisućaeura, u kunsnoj protuvrijednosti, s pripadajućim kamatama, naknadama i ostalim nuzgredicama, u korist: 1.2 SPOREDNI ULOŽAK za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 1110 K.O. Kamen.	400.000,00 EUR	
2.	2.1 Zaprimljeno 17.11.2011. broj Z-12173/11  Na teret čest zem. 135/106, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 16. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od jedanmilijun eura, u protuvrijednosti kuna, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b> 2.2 "Sporadni uložak", za glavni uložak vidi Z. U. 1110 K. O. Kamen.	1.000.000,00 EUR	
3.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1282

Katastarska općina: 329789, KAMEN

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-4857/12  Na teret nekretnine u listu "A", a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 14. svibnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stopeidesettisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, na teret: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	150.000,00 KN	
3.2	"Sporedni uložak", za "Glavni uložak" vidi Z. U. 1110 K. O. Kamen.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-4857/12  Zabilježuje se da se vlasnik nekretnine u listu "A", obvezao brisati hipoteke upisane na predmetnoj nekretnini pod poslovnim brojem Z-2378/10 i Z-12173/11 i po predmetnom Sporazumu, kad prestanu tražbine koja su tim hipotekama osigurane, te da se ne može nakon prestanka tih hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom koje te hipoteke imaju u prvenstvenom redu.		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 19.10.2012. broj Z-10108/12  Na teret čest. zem.135/106, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama, u Splitu, 18. listopada 2012.godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stošezdesettisućaeura, u kunsnoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	160.000,00 EUR	
5.2	"Sporedni uložak", za "Glavni uložak" vidi Z.U.1110, K.O. Kamen.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA KOJE SU UPISANE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA 16.12.2016, u iznosu od trimilijuna kuna, uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, u korist: <b>SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</b>	3.000.000,00 KN	
6.2	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  SPOREDNI ULOŽAK- za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 1110 K.O. Kamen.		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, založnog dužnika-vlasnika nekretnine prema Sberbank d.d., kao založnom vjerovniku, da će ishoditi brisanje hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z-33679/16, kad prestane tražbina koja je tim založnim pravom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu.		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.06.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 17.06.2020. 23:19

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20048/2019

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1283

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/110	NEPLODNO			210	
		UKUPNO:			210	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ACCRA D. O. O. DUGI RAT, DUGI RAT, DUĆE LUKA II BR. 1	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 16.03.2010. broj Z-2378/10 Na teret čest. zem. 135/106, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 15. ožujka 2010. godine" uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četiristotisućaeura, u kunsnoj protuvrijednosti, s pripadajućim kamatama, naknadama i ostalim nuzgredicama, u korist: 1.2 SPOREDNI ULOŽAK za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 1110 K.O. Kamen.	400.000,00 EUR	
2.	2.1 Zaprimljeno 17.11.2011. broj Z-12173/11 Na teret čest zem. 135/110, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 16. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od jedanmilijun eura, u protuvrijednosti kuna, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b> 2.2 "Sporadni uložak", za glavni uložak vidi Z. U. 1110 K. O. Kamen.	1.000.000,00 EUR	
3.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj ZK uložka: 1283

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-4857/12  Na teret nekretnine u listu "A", a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 14. svibnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stopeidesettisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, na teret: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	150.000,00 KN	
3.2	"Sporedni uložak", za "Glavni uložak" vidi Z. U. 1110 K. O. Kamen.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-4857/12  Zabilježuje se da se vlasnik nekretnine u listu "A", obvezao brisati hipoteke upisane na predmetnoj nekretnini pod poslovnim brojem Z-2378/10 i Z-12173/11 i po predmetnom Sporazumu, kad prestanu tražbine koja su tim hipotekama osigurane, te da se ne može nakon prestanka tih hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom koje te hipoteke imaju u prvenstvenom redu.		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 19.10.2012. broj Z-10108/12  Na teret čest. zem. 135/110, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama, u Splitu, 18. listopada 2012.godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stošezdesettisućaeura, u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	160.000,00 EUR	
5.2	"Sporedni uložak", za "Glavni uložak" vidi Z.U.1110, K.O. Kamen.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA KOJE SU UPISANE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA 16.12.2016, u iznosu od trimilijuna kuna, uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, u korist: <b>SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</b>	3.000.000,00 KN	
6.2	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  SPOREDNI ULOŽAK- za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 1110 K.O. Kamen.		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, založnog dužnika-vlasnika nekretnine prema Sberbank d.d., kao založnom vjerovniku, da će ishoditi brisanje hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z-33679/16, kad prestane tražbina koja je tim založnim pravom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 07.06.2019.g. pod brojem Z-20048/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 31.05.2019, u iznosu od petmilijunadevetstošezdesetdevettisuća-šestošezdesetosam kuna i devedeset lipa, uvećano za ugovorenu kamatu, zakonsku zateznu kamatu i ostale troškove sukladno Sporazumu, u korist:	5.969.668,90 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1283

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	CHROMOS AGRO D.O.O., OIB: 82790074844, RADNIČKA CESTA 173N, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.06.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 17.06.2020. 23:19

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj ZK uložka: 1110

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20048/2019  
Aktivne plombe: Z-10423/2020 (E-12)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 12 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/93	SKLADIŠTE			7279	
		UKUPNO:			7279	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 1093/10820 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) dijela čest. zem. 135/93, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom poslovno-skladišnog prostora smještenog u PR (prizemlju), označen br. 1, ukupne netto površine 1089,33 m2. ACCRA D.O.O., DUGI RAT	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)		
1.1	Pred. 27. lipnja 2005.g. Z-8342/05  Na teret 1093/10820 dijela čest. zem. 135/93, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom poslovno-skladišnog prostora smještenog u PR (prizemlju), označen br. 1, a na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika uz zasnivanje založnog prava na nekretnini založnog dužnika "Sastavljeno u Splitu, dne 24. 06. 2005. godine", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od osamstoosamdesettisuća eura, u protuvrijednosti kuna i nuzgređice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D. ZAGREB</b>	880.000,00 EUR	
2.	Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)		
2.1	Pred. 05. srpnja 2007.g. Z-9397/07  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. srpnja 2007.g., a na teret 1093/10820 dijela koji je povezan sa cjelinom skladišnog-poslovnog prostora u prizemlju, br.1, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvamilijuna kuna sa pripadajućim kamatama, u korist: <b>VOLKSBANK D.D. ZAGREB, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	2.000.000,00 KN	
4.	Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj ZK uložka: 1110

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Pred. 28. svibnja 2009.g. Z-5563/09  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27. 05. 2009.g., a na teret 1093/10820 dijela koji je povezan sa poslovno-skladišnim prostorom u prizemlju, br. 1, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od sedamstotisuća kuna sa pripadajućim kamatama, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	700.000,00 KN	
<b>5. Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)</b>			
5.1	Zaprimljeno 16.03.2010. broj Z-2378/10  Na teret 1093/10820 dijela čest. zem. 135/93, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom poslovno-skladišnog prostora, smještenog u PR (prizemlju), označen br. 1, ukupne netto površine 428,86 m <sup>2</sup> , a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 15. ožujka 2010. godine" uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četiristotinetisućaeura, u kunsnoj protuvrijednosti, s pripadajućim kamatama, naknadama i ostalim nuzgredicama, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	400.000,00 EUR	
5.2	GLAVNI ULOŽAK za SPOREDNE ULOŠKE vidi Z.U. 1281, 1282 i 1283 K.O. Kamen i Z.U. 3038 K.O. Rogoznica.		
<b>6. Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)</b>			
6.1	Zaprimljeno 26.01.2011. broj Z-911/11  Na teret 1093/10820 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom skladišnog-poslovnog prostora u prizemlju, označen brojem 1, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 24. siječnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od devestotisućakuna uz kamate i nuzgredice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	900.000,00 KN	
<b>8. Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)</b>			
8.1	Zaprimljeno 17.11.2011. broj Z-12173/11  Na teret 1093/10820 dijela čest zem. 135/93, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovno-skladišnog prostora smještenog u PR (prizemlju), označen br. 1, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 16. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od jedanmilijun eura, u protuvrijednosti kuna, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	1.000.000,00 EUR	
8.2	"Glavni uložak", za "Sporedni uložak" vidi Z. U. 1281, Z. U. 1282 i Z. U. 1283 K. O. Kamen, te Z. U. 3038 K. O. Rogoznica.		
<b>9. Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)</b>			
9.1	Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-4857/12  Na teret 1093/10820 dijela povezanih s poslovno-skladišnim prostorom br.1, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 14. svibnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stopedesetisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, na teret: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	150.000,00 KN	
9.2	"Glavni uložak", za "Sporedni uložak" vidi Z. U. 1281, Z. U. 1282 i Z. U. 1283 K. O. Kamen, te Z. U. 3038 K. O. Rogoznica.		
<b>10. Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)</b>			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj ZK uložka: 1110

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-4857/12  Zabilježuje se da se vlasnik nekretnine obvezao brisati hipoteke upisane na predmetnoj nekretnini pod poslovnim brojem Z-8342/05, Z-9397/07, Z-5563/09, Z-2378/10, Z-911/11, Z-12173/11 i po predmetnom Sporazumu, kad prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da se ne može nakon prestanka tih hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom koje te hipoteke imaju u prvenstvenom redu.		ZABILJEŽBA
<b>11. Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)</b>			
11.1	Zaprimljeno 19.10.2012. broj Z-10108/12  Na teret 1093/10820 dijela, povezanog sa cjelinom poslovno- skladišnog prostora u prizemlju, označen br.1, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama, u Splitu, 18. listopada 2012.godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stošezdesetisućaeura, u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>VOLKSBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9</b>	160.000,00 EUR	
11.2	"GLAVNI ULOŽAK", za "Sporedni uložak" vidi Z.U.1281, Z.U.1282, Z.U.1283, sve K. O. KAMEN, te Z.U.3038, K.O. Rogoznica.		
<b>13. Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)</b>			
13.1	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA KOJE SU UPISANE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA 16.12.2016, u iznosu od trimilijuna kuna, uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, u korist: <b>SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</b>	3.000.000,00 KN	vezano uz B 12 (1.1)
13.2	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  GLAVNI ULOŽAK- za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 1281, 1282 i 1283 K.O. Kamen.		na 13.1
13.3	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33679/2016  ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, založnog dužnika-vlasnika nekretnine prema Sberbank d.d., kao založnom vjerovniku, da će ishoditi brisanje hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z-33679/16, kad prestane tražbina koja je tim založnim pravom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu.		na 13.1
<b>19. Na suvlasnički dio: 12 (1093/10820)</b>			
19.1	Zaprimljeno 07.06.2019.g. pod brojem Z-20048/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 31.05.2019, u iznosu od petmilijunadevstošezdesetdevettisuća-šestošezdesetosam kuna i devedeset lipa, uvećano za ugovorenu kamatu, zakonsku zateznu kamatu i ostale troškove sukladno Sporazumu, u korist: <b>CHROMOS AGRO D.O.O., OIB: 82790074844, RADNIČKA CESTA 173N, 10000 ZAGREB</b>	5.969.668,90 KN	vezano uz B 12 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.06.2020.

## 5.6. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.06.2020. 22:42

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAMEN (Mbr. 329789)

Posjedovni list: 1352

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
236/1542	DALMA SPLIT DD, KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK)	
53/1542	LURA D.D., UL.GRADA VUKOVARA 271, ZAGREB (VLASNIK)	
261/1542	PUNTINA PROMET D.O.O., SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 65 (VLASNIK)	
336/1542	NAVA N D.O.O., REIČA 14, SPLIT (VLASNIK)	
656/1542	ACCRA D.O.O., DUGI RAT ,DUČE LUKA II/1, DUGI RAT (VLASNIK)	

#### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		626/2	VRBOVNIK	1542	8		
			NEPLODNO	1542			
Ukupna površina katastarskih čestica				1542			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.06.2020. 22:42

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAMEN (Mbr. 329789)

Posjedovni list: 1357

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ACCRA D.O.O., DUGI RAT ,DUĆE LUKA II/1, DUGI RAT (VLASNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		626/106	VRBOVNIK	535	8		
			NEPLODNO	535			
		626/110	VRBOVNIK	210	8		
			NEPLODNO	210			
Ukupna površina katastarskih čestica				745			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.06.2020. 22:42

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAMEN (Mbr. 329789)

Posjedovni list: 1372

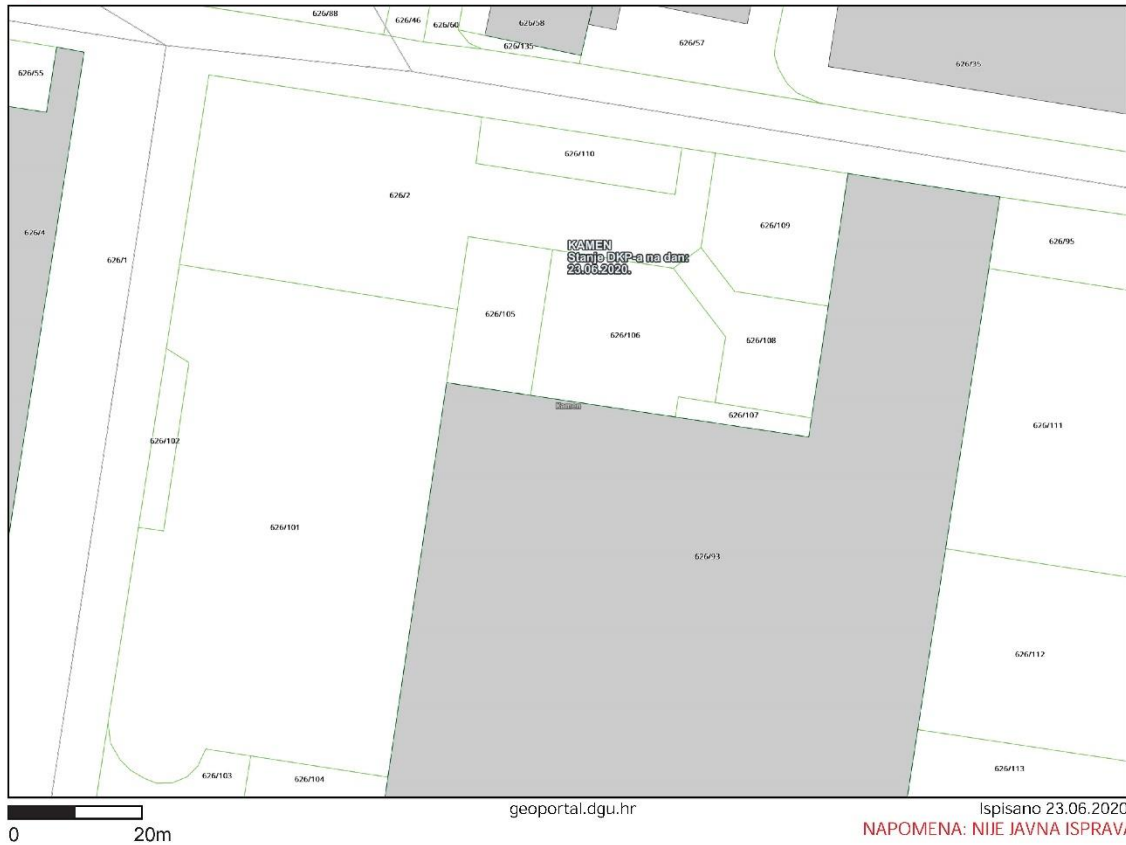
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1093/10820	ACCRA D.O.O., DUGI RAT ,DUĆE LUKA II/1, DUGI RAT (VLASNIK)	
3085/10820	SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, SPLIT,R.BOŠKOVIĆA 16 (PRETHODNI VLASNIK)	
	PUNTINA PROMET D.O.O., TRILJ, TRILJ (POTONJI VLASNIK)	
2822/10820	DUKAT MLIJEČNA INDUSTRIJA D.D., MARIJANA ČAVIĆA 9, ZAGREB (VLASNIK)	25457712630
102/10820	STIBING D.O.O., VELEBITSKA 125, SPLIT (VLASNIK)	
674/10820	HESPO D.O.O., KRALJA ZVONIMIRA 40/42, PRELOG (VLASNIK)	
43/10820	HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D.ELEKTRODALMACIJA SPLIT, POLJIČKA CESTA BB, SPLIT (VLASNIK)	
233/10820	NAVA N D.O.O., REIĆA 14, SPLIT (VLASNIK)	
1364/10820	MATAN I JARANEN D.O.O., HRVOJEVA 10, SPLIT (VLASNIK)	76247751067
313/10820	DIK D.O.O., PUT ORIŠĆA 9, SPLIT (VLASNIK)	28142211106
219/10820	FRIGOOPREMA D.O.O., ULICA 4.GARDIJSKE BRIGADE 53/I, SPLIT (VLASNIK)	60316076304
442/10820	FRIGOOPREMA D.O.O., ULICA 4.GARDIJSKE BRIGADE 53/I, SPLIT (VLASNIK)	60316076304
430/10820	BOSUT D.O.O., POPA GLAGOLJAŠA 27, PODSTRANA (VLASNIK)	97743654277

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		626/93	VRBOVNIK	7279	8		
			SKLADIŠTE, VRBOVNIK	7279			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>7279</b>			

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

## 5.7. Kopija katastarskog plana



## 5.8. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.



**Stalni sudski vještak za arhitekturu,  
graditeljstvo i procjenu nekretnina:**

## 5.9. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom



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

Broj: 4 Su-1181/18  
Zagreb, 15. prosinca 2018.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Neila Deutscha, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je



**Neil Deutsch, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Matijašec 1, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Neil Deutsch, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Neil Deutsch
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis