

OVR-1712/2019

PREDMET – SVRHA:

Pisani nalaz i mišljenje na okolnost procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet ovrhe

NARUČITELJ:

Republika Hrvatska, Općinski sud u Splitu, ex.vojarna Sv.Križ,
Dračevac, Split, OIB: 61980608934, sutkinja Mirjana Stolić,
ovrhovoditelj B2 PORTFOLIO d.o.o., ovršenik MONTER-SPLIT D.D.,
radi ovrhe na nekretnini

PREDMETNA NEKRETNINA:

Nekretnine upisane u Z.U. 14232 K.O. Split, čest. zgr. 5463/2,
etaže E-7, E-8, E-9, E-10, u naravi poslovni i poslovno skladišni
prostori

OVLAŠTENJA SUDSKOG VJEŠTAKA:

REPUBLIKA HRVATSKA, ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, URED
PREDSJEDNIKA, Broj: 4 Su – 662/2020-4, od 21. prosinca 2020.

DATUM IZRADE:

Split, srpanj 2021. godine

OZNAKA ELABORATA:

O.E. – 40 / 21 – VJ

IZRADIO:

RANKO KURIR, dipl. ing. građ. OIB: 34281252676
ovlašteni inženjer, stalni sudski vještak za graditeljstvo

DIREKTOR:

Ranko Kurir, d.i.g.

S A D R Ź A J:

1. Naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini, svrsi i ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina odnosno ovlaštenom sudskom procjenitelju
2. Ovlaštenje
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka
5. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost
7. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
9. Obrazloženje za odabir metode
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
11. Statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
12. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača te izjava vještaka o nepristranosti i neovisnosti
13. Prilozi koji bi nepotrebno opterećivali procjembeni elaborat ali su od značaja za jasno i transparentno prezentiranje procjembenog elaborata s potrebnom tehničkom i pravnom dokumentacijom (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćne izračune za utvrđivanje nužnih podataka ako su isti izvedeni za potrebe procjenjivane nekretnine.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-662/2020-4
Split, 21. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ranka Kurira, Splita, Ninska 16, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Ranko Kurir, dipl.ing.građ., iz Splita, Ninska 16, OIB: 34281252676, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje:

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon protoka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:
21-12-2020
09:31:51

DI:
0448
OŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
3.5.4974R1300485221313734003030403034
LHSPJT
BKLEIN
GHRUNG
OHRUNG KLEIN

PREDsjedNIK SUDA
Bruno Klein

UPUTA O P

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

MBS:060335184
Tt-15/6573-4

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Splitu, po sucu pojedincu Eda Maleš, u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, po prijedlogu predlagatelja KURIR ING d.o.o. za građenje i usluge, Split, Ninska 16, 01. 10. 2015. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom KURIR ING d.o.o. za građenje i usluge, sa sjedištem u Split, Ninska 16, u registarski uložak s MBS 060335184, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

U Splitu, 1. listopada 2015. godine



S U D A C

Eda Maleš

Za točnost opravku

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Tt-15/6573-4

MBS: 060335184
Datum: 01.10.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku KURIR ING d.o.o. za građenje i usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

KURIR ING d.o.o. za građenje i usluge

KURIR ING d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Split (Grad Split)
Ninska 16

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - stručni poslovi prostornog uređenja
- * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- * - usluge građevinskog vještačenja i procjene vrijednosti nekretnine
- * - poslovi građenja i rekonstrukcije javnih cesta
- * - poslovi održavanja javnih cesta
- * - ostali poslovi upravljanja javnim cestama
- * - istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina
- * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
- * - građenje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim objektima i postrojenjima
- * - izrada procjene opasnosti
- * - osposobljavanje za rad na siguran način
- * - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu
- * - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- * - stručni poslovi zaštite okoliša
- * - djelatnosti praćenja kvalitete zraka
- * - djelatnosti praćenja emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora
- * - djelatnosti provjere ispravnosti mjernog sustava za kontinuirano mjerenje emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora
- * - djelatnosti osiguranja kvalitete mjerenja i

D002, 2015-10-01 12:57:29

Stranica: 1 od 4

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Tt-15/6573-4

MBS: 060335184
Datum: 01.10.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku KURIR ING d.o.o. za građenje i usluge
upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - gospodarenje otpadom
- * - djelatnost ispitivanja i analize otpada
- * - djelatnost prijevoza opasnih tvari
- * - djelatnosti proizvodnje, stavljanja na tržište i korištenja kemikalija

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Ranko Kurir, OIB: 34281252676
Split, Ninska 16
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Ranko Kurir, OIB: 34281252676
Split, Ninska 16
- član uprave
- direktor, zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju Društva od 23. rujna 2015. godine

U Splitu, 01. listopada 2015.



S U D A C
Eda Maleš

Za točnost otpravka

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i Zakon o gradnji (NN RH 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN RH 63/19)
- 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, 94/2017)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 78/2010, 76/2011, 19/2012 i 151/2013, 83/2015)
- Podaci iz generalnog urbanističkog plana sa izmjenama i dopunama (vidi o nazivima planova detaljno u tekstu)
- Podaci sa portala eNekretnine
- HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora
- Podatci Eurostat
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007.
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH Zagreb
- Đukan: Standardna kalkulacija, Standardni opisi i normativi, Građevinar, Zagreb, 1986.
- Pravilnik o načinu određivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/2019)
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske „Indeks cijena stambenih nekretnina“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja (NN 59/2020)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica
- Ostali važeći građevinski normativi i propisi u RH, koji se ovdje ne navode, ali se dalje u tekstu navode kod primjene istih

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA

ZADATAK ODNOSNO SVRHA PROCJEMBENOG ELABORATA

Na temelju traženja Naručitelja iz Zaključka od 4. svibnja 2021. godine pristupio sam pregledu predmetne nekretnine u prisutnosti suda i prisutnih stranaka u postupku i to nekretnine upisane u Z.U. 14232 K.O. Split, čest. zgr. 5463/2 (k.č.zem.14096/2, p.l.15038) etaže E-7, E-8, E-9, E-10, u naravi poslovni i poslovno skladišni prostori, a sve kako slijedi:

1. (7.) Suvlasnički dio: 490/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovno skladišni prostor u podrumu, označen br. 15, u površini od 231,36 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

2. (8.) Suvlasnički dio: 8/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju, označen br. 2, u površini od 33,08 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

3. (9.) Suvlasnički dio: 50/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 12, u površini od 244,14 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

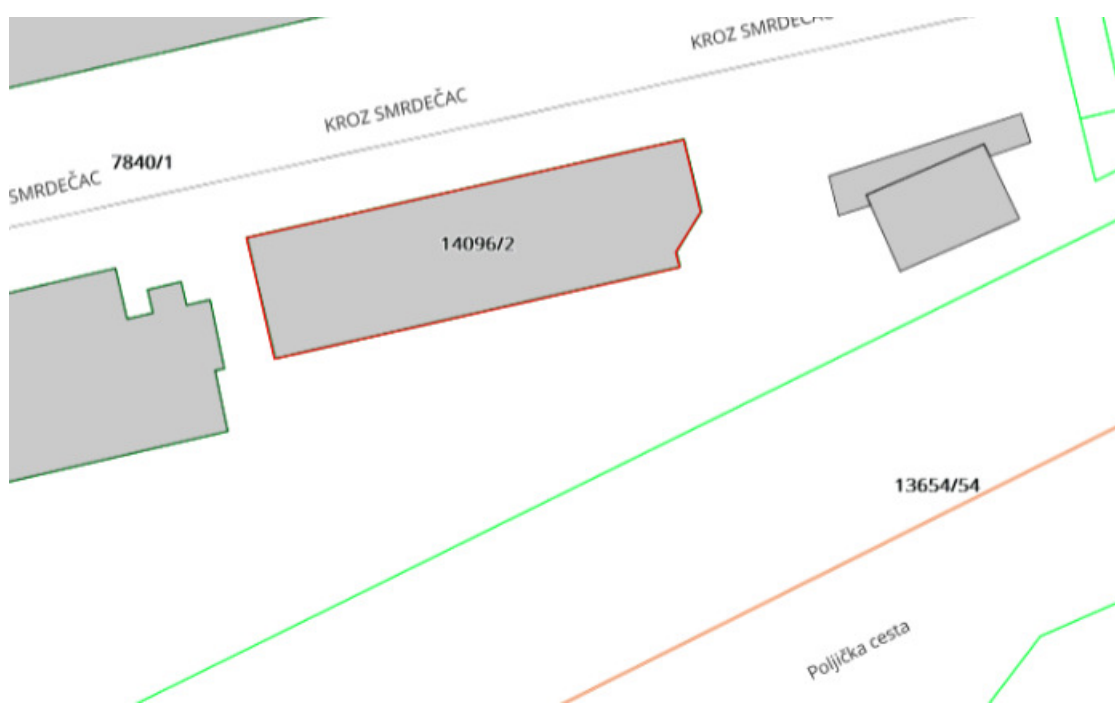
4. (10.) Suvlasnički dio: 54/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 14, u površini od 263,64 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

Svrha izrade ovog elaborata je procjena moguće tržišne vrijednosti naknade za kupoprodaju predmetne nekretnine.

Procjenu treba izvršiti prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/15).

Skica iz katastra



DAN VREDNOVANJA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/15) procjena vrijednosti vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Za dan vrednovanja uzima se dan izrade vještva i to 8.7.2021.

DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Za dan kakvoće uzima se dan pregleda nekretnine i to 4.5.2021.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Na temelju traženja Naručitelja iz Zaključka od 4. svibnja 2021. godine predmetna nekretnina su nekretnine upisane u Z.U. 14232 K.O. Split, čest. zgr. 5463/2 (k.č.zem.14096/2, p.l.15038) etaže E-7, E-8, E-9, E-10, u naravi poslovni i poslovno skladišni prostori, a sve kako slijedi:

1. (7.) Suvlasnički dio: 490/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovno skladišni prostor u podrumu, označen br. 15, u površini od 231,36 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

2. (8.) Suvlasnički dio: 8/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju, označen br. 2, u površini od 33,08 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

3. (9.) Suvlasnički dio: 50/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 12, u površini od 244,14 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

4. (10.) Suvlasnički dio: 54/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 14, u površini od 263,64 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

- U naravi se radi o poslovnim prostorima u poslovnoj zgradi „MONTERA“ u Splitu na Poljičkoj ulici (istočno od Lidl-a). Svi prostori su uređeni, održavani i u funkciji su;
- U ovom elaboratu u poglavlju **6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost** dat je detaljan opis svake nekretnine sa nabrojanim svojstvima koji utječu na njenu vrijednost;
- Nekretnina pod rednim brojem 1. (7.) odstupa u svojstvima od ostalih jer se radi o prostoru skloništa u podrumu koje je u najmu i koristi se za potrebe tae-kwan-do kluba. Skloništa su objekti javne namjene u vremenima ratne ili elementarne nepogode, a nalaze se u privatnom vlasništvu. Pravilnik (NN RH 105/15) i Zakon (NNRH 78/15) ne daju metodologiju procijene skloništa pa se isto ovdje tretira kao što je i upisano u zemljišnoj knjizi – poslovno skladišni prostor u podrumu i kao takvo je i procijenjeno;

IDENTIFIKACIJA PREDMETA PROCJENE

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je na osnovu posjeta licu mjesta u prisutnosti suda i stranaka u postupku te na osnovu dostupne dokumentacije iz spisa, katastra i zemljišnika.

Pregledom je učinjeno nespornim identifikacija nekretnine.

STATUS NEKRETNINE U IMOVINSKO PRAVNOM SMISLU

Status nekretnina u imovinsko pravnom smislu nije predmet ovog elaborata. Detaljna vlasnička dokumentacija nalazi se u Sudu, a ovdje je priložen izvadak iz katastra i zemljišne knjige za sve nekretnine **poglavljju 13. Prilozi 1 i 2.**

Na listu B (vlastovnica) kod svih prostora upisana je zabilježba Ovrhe Ovr 1712/19. Na listu C (teretovnica) upisano je založno pravo za sve prostore od strane REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT (za detalje vidjeti **poglavlje 13 prilog 1 i 2.**

Sukladno pravilnika (NNRH 105/15), članak 12. upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

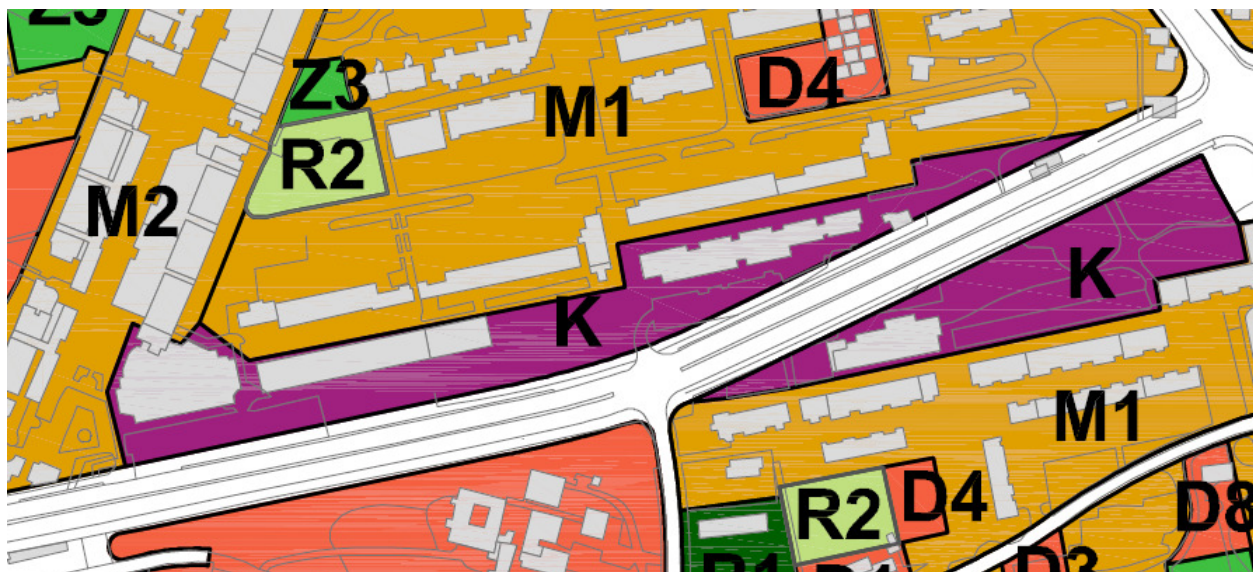
U predmetnom slučaju nekretnine su procijenjene kao da tereta nema, a iz eventualne kupoprodaje bi se namirili vjerovnici.

Sve nekretnine su uplanjene i etažirane i temeljem toga držim da im je legalitet nesporan jer se drugačije i ne mogu etažirati.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA - STATUS NEKRETNINE PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA

- Prema Generalnom urbanističkom planu Splita predmetna nekretnina je unutar obuhvata plana u građevinskom području K zoni poslovna namjena;
- Predmetno područje nalazi se u Konsolidiranom području 2.1 Zaštita i uređivanje novijih prostora mješovite gradnje (list urbana pravila 4.b)
- sve se nalazi unutar zone 1000m od obalne crte;
- Predmetno područje je van obuhvata važećih UPU-a, DPU-a i PUP-a;
- Predmetno područje je van obuhvata obveze izrade UPU-a i DPU-a;
- Radi se o 1. kategoriji zemljišta sukladno članku 10.pravilnika (NNRH 105/15)

Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita		
Naziv kartografskog prikaza:	Korištenje i namjena prostora		
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana: ("Službeni glasnik Grada Splita", br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)			



gospodarska namjena
gospodarska namjena I

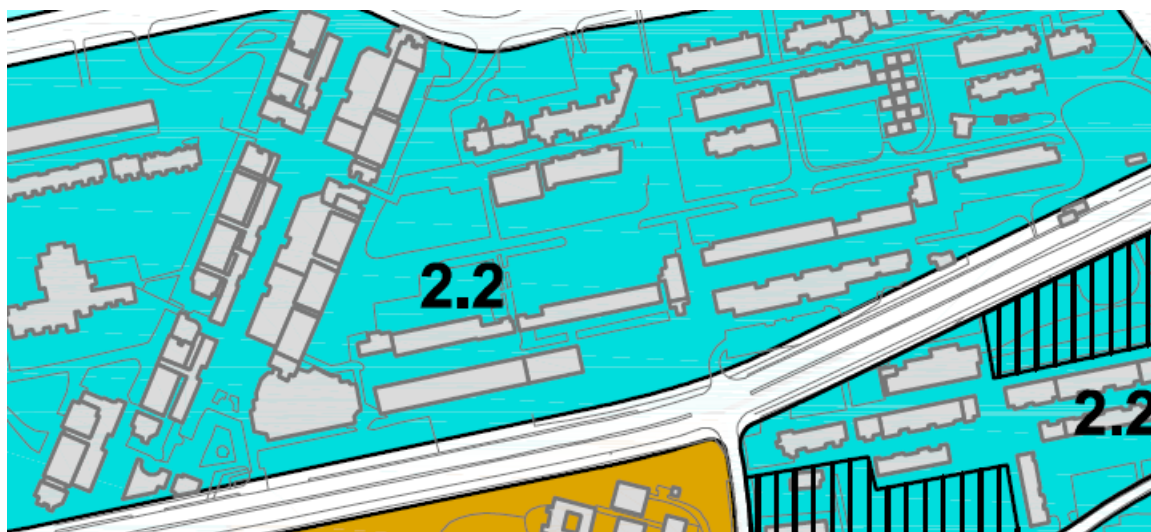


poslovna namjena K
K3 - komunalno servisna
K4 - rasadnici



K5 - poslovna namjena I stanovanje

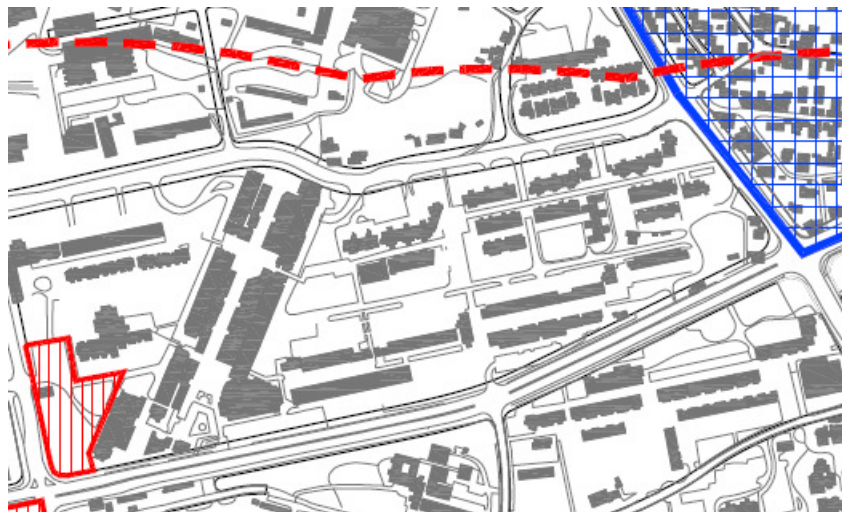
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita		
Naziv kartografskog prikaza:	Urbana pravila		
Broj kartografskog prikaza:	4.b	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana: ("Službeni glasnik Grada Splita", br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)			



2. KONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 2.1. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja
- 2.1a. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja u kontaktnoj zoni Marjana
- 2.2. Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje

Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita	
Naziv kartografskog prikaza:	Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite - Obuhvat detaljnijih planova	
Broj kartografskog prikaza:	4.c	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:10000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: "Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08.	



Granice



obuhvat GUP-a



zaštićeno obalno područje mora



obveza izrade urbanističkog plana uređenja



obveza izrade detaljnog plana uređenja



obveza izrade Prostornog plana područja posebnih obilježja Park šume Marjan

5. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



ovdje je dat vanjski prikaz, a u poglavlju 6 dat je prikaz za svaku nekretninu posebno

STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

- Radi se o poslovnim prostorima u sklopu zgrade MONTERA u Splitu;
- Prostori su uređeni, održavani i u funkciji su;
- Okolne nekretnine su stambena M1 i K zona;
- Sve je dobro povezano i sa svom gradskom infrastrukturom;
- Starost zgrade nije utvrđena, ali je sve dobro održavano i preuređeno;

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

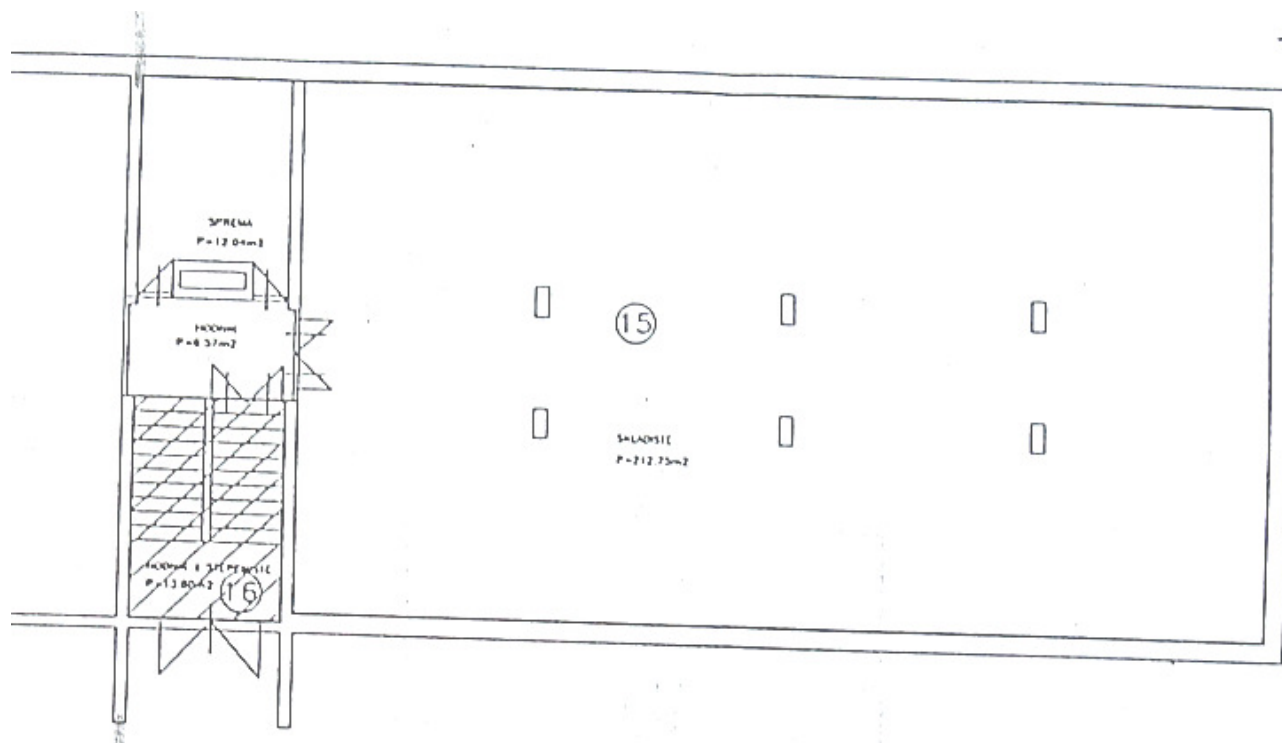
1. (7.) Suvlasnički dio: 490/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovno skladišni prostor u podrumu, označen br. 15, u površini od 231,36 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

- radi se o velikom prostoru skloništa od 212,75m², spremi od 12,04m² i pristupnom hodniku od 6,57m²;
- pristupni hodnik (6,57m²) je dio vanjske površine i u naravi je zajednički sa drugim korisnicima zgrade. Isti je uključen u procjenu. Klub (u najmu) koristi i veliku ulazni natkriveni prostor, koji nije predmet ovrhe ni ovog elaborata;
- Na podovima su strunjače, zidovi su obloženi mekanom oblogom, a izveden je spuštenu plafon;
- prostor je održavan sa završnim oblogama sukladno namjeni i u dobrom je stanju;

Tlocrt prostora podruma (iz elaborata etažiranja)



Iskaz površina



"MONTER-SPLIT" d.d. SPLIT

15 – SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA

SPREMA = 12.04m²

HODNIK=6.57m²

SKLADISTE = 212.75m²

UKUPNO=231.36m²

foto 1 - sklonište



foto 2 – pristupni hodnik i sprema



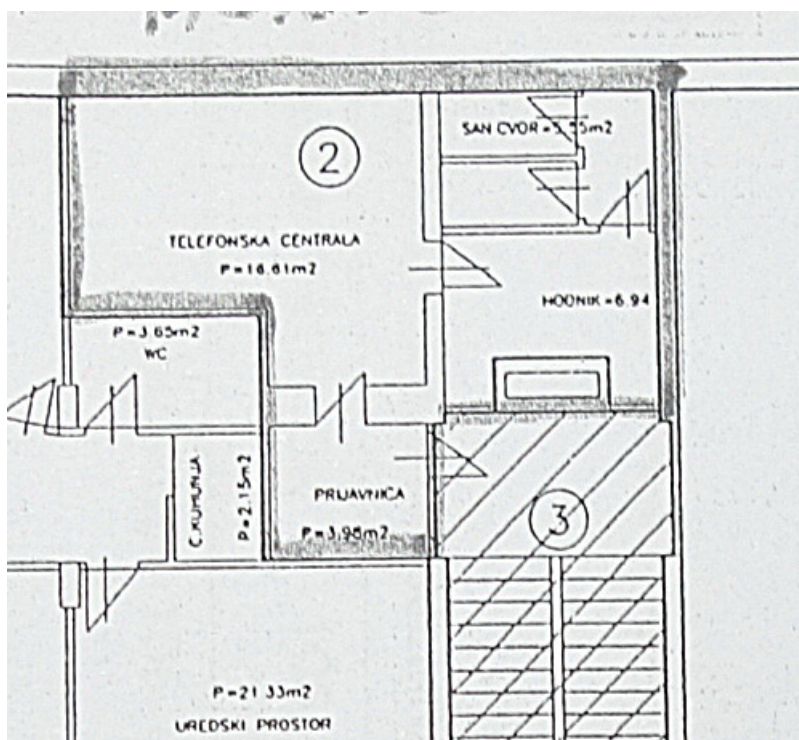
2. (8.) Suvlasnički dio: 8/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju, označen br. 2, u površini od 33,08 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

- prostor se sastoji od prostora tel. centrale 16,61m², prijavnice 3,98m², sanitarnog čvora 5,55m² i hodnika 6,94m²;
- Prostor je pregledan kroz staklena vrata jer se u prostor nije moglo ući (nije bilo ključa);
- podovi su od kamene obloge, a zidovi bojani. Stolarija je drvena i ostakljena;
- Prostor je dovršen i funkcionalan, ali nije održavan jer nije u najmu;
-

Tlocrt prostora u prizemlju (iz elaborata etažiranja)



Iskaz površina

②	– SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA
TELEFONSKA CENTRALA = 16.61m ²	
PRIJAVNIKA = 3.98m ²	
SANITARNI CVOR = 5.55m ²	
HODNIK = 6.94m ²	
UKUPNO = 33.08m ²	

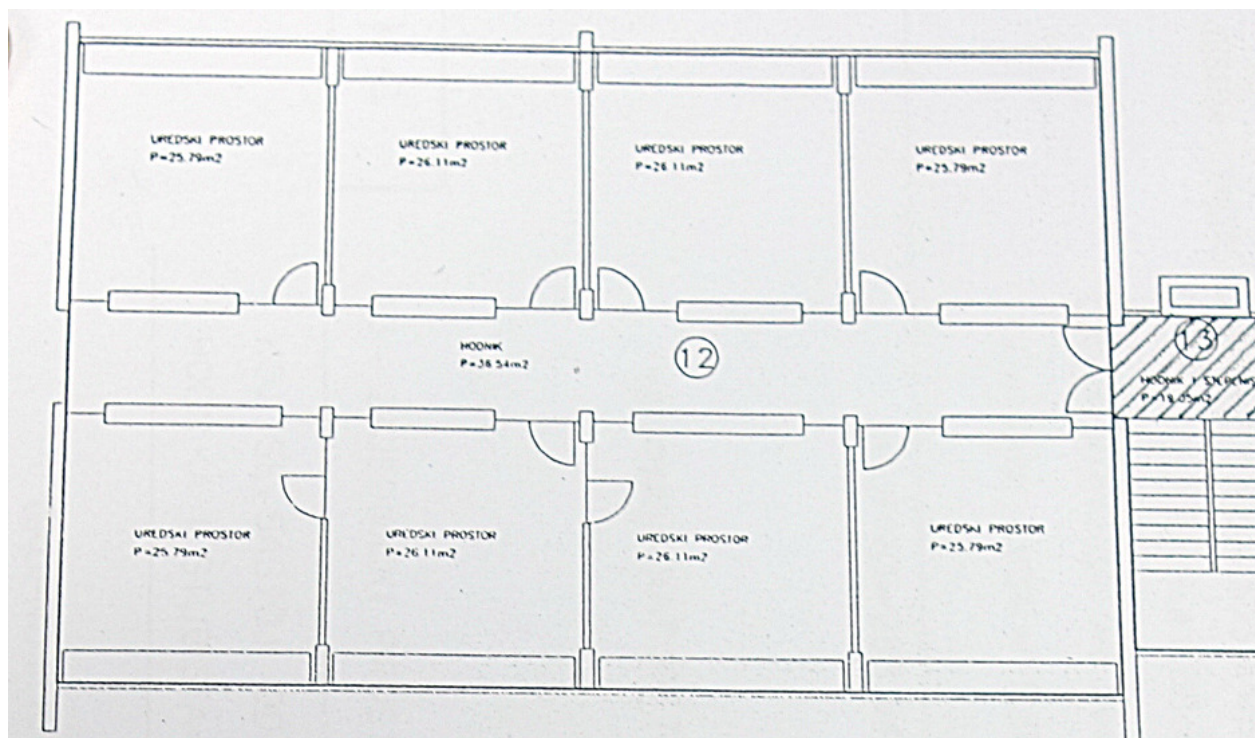
foto 3



3. (9.) Suvlasnički dio: 50/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 12, u površini od 244,14 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

- prostor je ukupne površine 244,14m², od čega je hodnik 36,54m² i uredi 207,60m²;
- prostor je organiziran bez pregradnih zidova (osim direktorske sobe), sa niskim pregradama između stolova;
- Podovi su u hodniku kamena oboga, a u uredima parket. Sanitarija nema i koriste se sanitarije prostora pod rednim brojem 4. (10.) jer su oba prostora u najmu istom korisniku;
- Zidovi su bojani, a strop je u dijelu hodnika spušten, a u uredima nije spušten nego je bojan;
- orijentacija je sjever jug, a zgrada je uz Poljičku cestu. namjena je uredski prostori;
- sve je funkcionalno, održavano i u dobrom stanju (u najmu);



12- SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA

OSAM UREDSKIH PROSTORA=207.60m²
HODNIK=36.54m²

UKUPNO=244.14m²

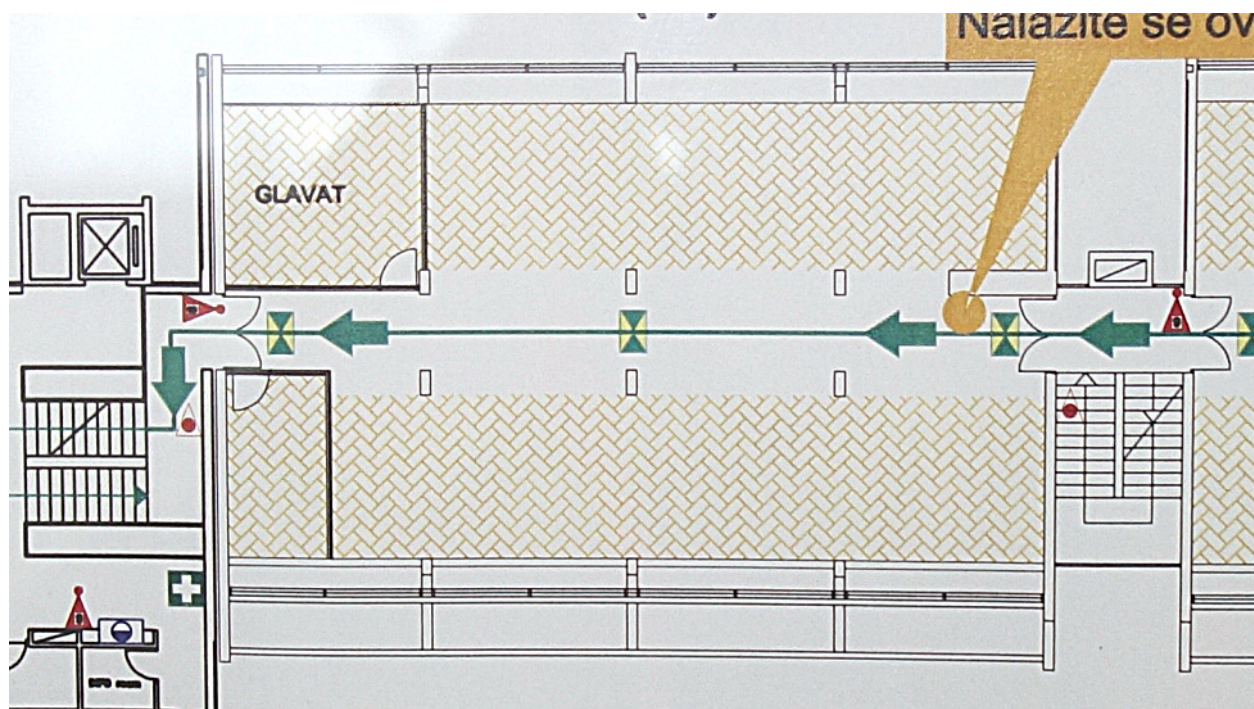


foto 4



foto 5



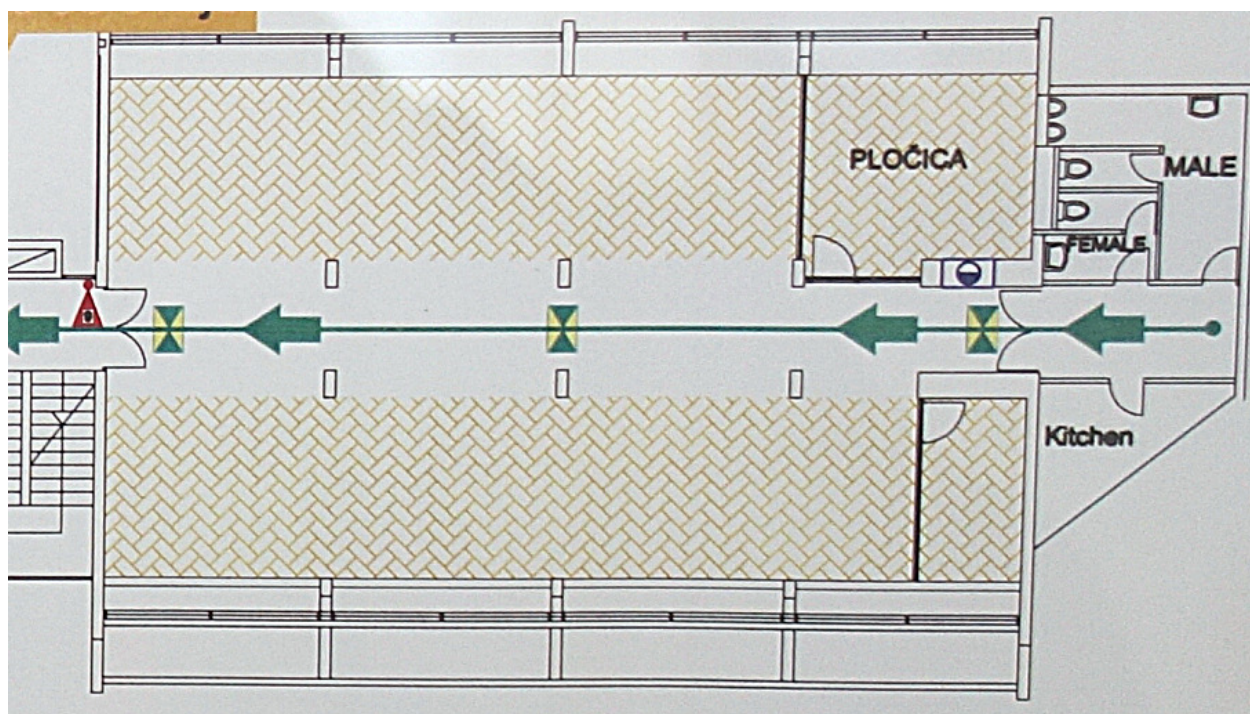
4. (10.) Suvlasnički dio: 54/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 14, u površini od 263,64 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

- površina prostora je ukupno 263,64m², od čega su uredi 203,64m², hodnik 41,88m², čajna kuhinja 6,26m² i sanitarije 11,86m²;
- prostor je isti kao i prostor pod rednim brojem 3 (9.), samo što ima sanitarije i čajnu kuhinju koje su zajedničke za oba prostora;
- stoga se ovdje poseban opis ne daje jer je isti kao za 3.(9.);
- sanitarije i kuhinja su obloženi keramikom, uredni su i održavani;

tlocrt prostora



iskaz površina

14- SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA
OSAM UREDSKIH PROSTORA=203.64m ²
HODNIK=41.88m ²
CAJNA KUHINJA =6.26m ²
SANITARNI CVOR=11.86m ²
UKUPNO=263.64m ²

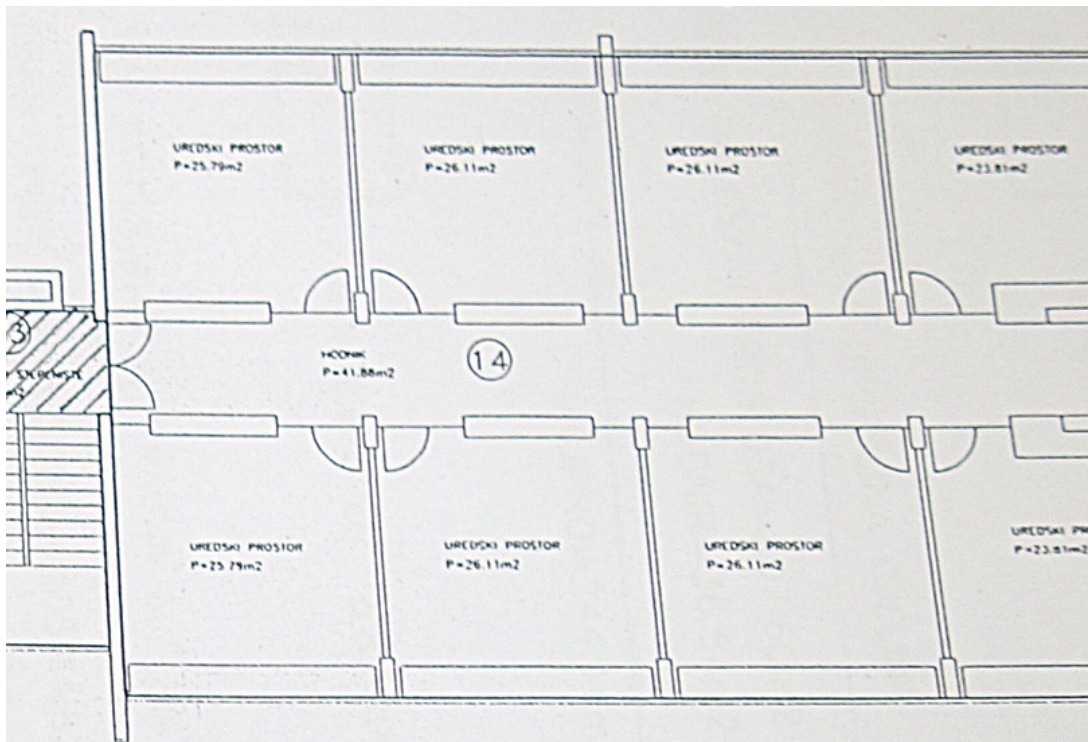


foto 6 – sanitarije



foto 7 – čajna kuhinja



foto 8



7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Ovdje se prikazuju dostupni podaci o postignutim kupoprodajama i to :

- poslovni prostori - skladišta namjena;
- poslovni prostori – uredska namjena;

U poglavlju 8. su ovi podaci sortirani, analizirani i provedena je dodatna vlastita evaluacija;

ZONA ODABIRA 1 – POSLOVNI PROSTORI U NEPOSREDNOJ BLIZINI (K i M1 ZONA)



K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prom	Površin	Etaža (kat)	
SPLIT	7864/14	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	05.10.2020.	1.709.027,92 KN	173,00 M ²		2	9.878,77 kn
SPLIT	14096/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	13.02.2020.	3.576.728,64 KN	235,27 M ²		PR - PRIZE...	15.202,65 kn
SPLIT, S...	13966/3	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	26.11.2019.	1.500,00 KN	14,00 M ²		PR - PRIZE...	kn
SPLIT	14096/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	08.02.2019.	2.410.000,00 KN	235,27 M ²		0	<u>10.243,55 kn</u>
SPLIT	7840/28	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	12.06.2017.	105.000.000,00 KN	3.761,00 M ²			VAN ZONE OD
SPLIT	7864/2	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	30.03.2017.	653.702,98 KN	198,95 M ²		VE - VIŠE ...	4 GODINE
SPLIT	14096/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	29.12.2016.	2.078.144,75 KN	359,30 M ²			
SPLIT, S...	7864/3	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	02.03.2016.	1.983.401,00 KN	279,76 M ²			
SPLIT, S...	7864/3	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	22.02.2016.	975.000,00 KN	84,76 M ²		PR - PRIZE...	
SPLIT	13968	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	29.04.2014.	533.022,56 KN	57,87 M ²			

ZONA ODABIRA 2 – POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM I STAMBENO POSLOVNIM ZGRADAMA ISTIH ILI SLIČNIH KARAKTERISTIKA KAO UZ ULICU DOMOVINSKOG RATA



K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u pror	Površin	Etaža (kat)	
SPLIT	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	22.02.2021.	3.091.400,00 KN	193,51 M ²		1	15.975,40 kn
SPLIT	2491/3	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	26.01.2021.	2.000.000,00 KN	132,86 M ²		PR - PRIZE...	15.053,44 kn
SPLIT	2491/17	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	20.01.2021.	227.000,00 KN	27,70 M ²		1	8.194,95 kn
SPLIT	2491/17	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	20.01.2021.	227.000,00 KN	27,70 M ²		1	8.194,95 kn
SPLIT	2470/6	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	24.12.2019.	277.380,57 KN	41,44 M ²		PO - PODRU.	6.693,55 kn
SPLIT	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	27.02.2019.	1.240.000,00 KN	144,23 M ²			8.597,38 kn
SPLIT	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	26.02.2019.	1.062.400,00 KN	4.491,87 M ²		1	236.52 kn
SPLIT	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	01.10.2018.	987.394,00 KN	68,39 M ²			14.437,70 kn
SPLIT	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	13.09.2018.	1.425.460,61 KN	67,18 M ²			<u>21.218,53 kn</u>
SPLIT	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	20.03.2017.	1.073.472,05 KN	120,63 M ²			
SPLIT, ...	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	19.12.2014.	1.322.428,66 KN	119,43 M ²			
SPLIT, ...	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	19.12.2014.	894.551,48 KN	67,07 M ²			

Usporedbe za skladišta



K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovor	Vrijednost nekretn	Površina u prom	
SPLI...	1829/2	SKLADIŠTE ...	Z - ZAKUP	06.03.2020.	563,12 KN	30,11 M ²	18,70 kn/m ²
SPLI...	2952/1	SKLADIŠTE ...	Z - ZAKUP	06.06.2019.	857,60 KN	57,85 M ²	14,82 kn/m ²
SPLI...	8107/2	SKLADIŠTE ...	Z - ZAKUP	06.03.2019.	800,00 KN	10,90 M ²	73,39 kn/m ²


Usporedbe za zakup poslovnih prostora

K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnin	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretn	Površina u pr	Površir	Etaža (kat)	Etažno	Status podatka	Cjenovni blok	
SPLI...	13309	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	08.01.2021.	3.314,00 KN	25,00 M ²		PO - PODRUM...		EVALUACIJA U TIJEKU	LUČAC - MANU...	132,56 kn/m ²
SPLI...	8426	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	23.09.2020.	2.259,95 KN	33,75 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	GRIBE - MJEŠO...	66,96 kn/m ²
SPLI...	12507	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	23.09.2020.	2.636,61 KN	30,00 M ²		1		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	225,61 kn/m ²
SPLI...	8258/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	22.09.2020.	6.937,50 KN	30,75 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	BLATINE - ŠKR...	107,14 kn/m ²
SPLI...	4411/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	21.09.2020.	3.750,00 KN	35,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	KMAN - MJEŠO...	107,14 kn/m ²
SPLI...	4411/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	19.09.2020.	3.750,00 KN	35,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	KMAN - MJEŠO...	
SPLI...	12434	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	18.09.2020.	15.066,56 KN	137,54 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	4573	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	30.06.2020.	3.000,00 KN	44,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	47,79 kn/m ²
SPLI...	3652/21	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	29.06.2020.	4.540,07 KN	95,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	PUJANKE - MJE...	63,64 kn/m ²
SPLI...	1411/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	29.06.2020.	1.400,00 KN	22,00 M ²		1		EVALUACIJA U TIJEKU	LOVRET - POSL...	167,35 kn/m ²
SPLI...	4685/27	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	10.06.2020.	2.019,95 KN	12,07 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	LOVRET - JAVNO	222,22 kn/m ²
SPLI...	5909/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	03.06.2020.	4.500,00 KN	20,25 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	LUČAC - MANU...	50 kn/m ²
SPLI...	13667/...	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	01.06.2020.	300,00 KN	6,00 M ²		1		EVALUACIJA U TIJEKU	PLOKTINE - MJ...	
SPLI...	1841/15	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	07.03.2020.	1.200,00 KN	24,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	10643/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	05.03.2020.	44,37 M ²			PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	10940	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	04.03.2020.	16.250,00 KN	23,98 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	10848	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	28.02.2020.	5.224,70 KN	31,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	12732/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	28.02.2020.	3.750,00 KN	21,80 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	12939	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	28.02.2020.	3.731,93 KN	37,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	LUČAC - MANU...	100,86 kn/m ²
SPLI...	6598/18	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	28.02.2020.	4.200,00 KN	40,20 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	SPLIT 3 - MJEŠ...	104,48 kn/m ²
SPLI...	4725/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	28.02.2020.	1.865,96 KN	23,66 M ²		1		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	12939	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	28.02.2020.	3.731,93 KN	37,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	LUČAC - MANU...	100,86 kn/m ²
SPLI...	3831/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	27.02.2020.	1.500,00 KN	43,82 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	VISOKA - MJEŠ...	
SPLI...	7592/19	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	20.02.2020.	4.166,26 KN	42,99 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	ŽNJAN - MJEŠO...	96,91 kn/m ²
SPLI...	10949	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	17.02.2020.	14.902,02 KN	101,05 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	100,00 kn/m ²
SPLI...	8062/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	10.02.2020.	2.500,00 KN	25,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	SPLIT 3 - MJEŠ...	113,64 kn/m ²
SPLI...	8062/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	04.02.2020.	2.500,00 KN	22,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	SPLIT 3 - MJEŠ...	100,00 kn/m ²
SPLI...	5604	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	03.02.2020.	2.100,00 KN	21,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	ŠPINUT - JAVNO	
SPLI...	12608	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	03.02.2020.	11.154,46 KN	57,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	2335/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	31.01.2020.	10.000,00 KN	217,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	KMAN - MJEŠO...	46,08 kn/m ²
SPLI...	3558/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	29.01.2020.	9.000,00 KN	100,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	MEJAŠI - GOSP...	90,00 kn/m ²
SPLI...	10815	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	29.01.2020.	6.475,00 KN	31,70 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	1421	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	29.01.2020.	5.203,90 KN	70,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	ŠPINUT - REKR...	74,34 kn/m ²
SPLI...	8162/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	27.01.2020.	2.232,70 KN	21,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	BLATINE - ŠKR...	106,32 kn/m ²
SPLI...	10906	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	27.01.2020.	9.675,02 KN	20,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	1411/37	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	25.01.2020.	21.984,63 KN	638,00 M ²		PO - PODRUM...		EVALUACIJA U TIJEKU	LOVRET - POSL...	34,46 kn/m ²
SPLI...	10899	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	24.01.2020.	14.863,16 KN	41,62 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	2605/6	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	24.01.2020.	2.452,42 KN	65,69 M ²		S - SUTEREN		PROVEDENA EVALUACIJA	BRDA - MJEŠOV...	37,33 kn/m ²
SPLI...	4765/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	24.01.2020.	4.312,00 KN	34,50 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	1927/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	23.01.2020.	2.434,47 KN	24,00 M ²		1		PROVEDENA EVALUACIJA	RAVNE NJIVE - ...	101,44 kn/m ²
SPLI...	10983	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	22.01.2020.	23.966,70 KN	22,50 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	4685/27	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	20.01.2020.	1.418,92 KN	17,33 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	LOVRET - JAVNO	81,88 kn/m ²
SPLI...	12634	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	20.01.2020.	4.800,00 KN	12,41 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	8062/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	17.01.2020.	1.116,34 KN	17,90 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	SPLIT 3 - MJEŠ...	62,37 kn/m ²
SPLI...	5915	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	17.01.2020.	3.349,01 KN	30,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	LUČAC - MANU...	111,63 kn/m ²
SPLI...	5706/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	16.01.2020.	4.092,95 KN	29,20 M ²		3		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	1208/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	16.01.2020.	800,00 KN	19,13 M ²		3		PROVEDENA EVALUACIJA	BRDA - AUTOB...	41,82 kn/m ²
SPLI...	8107/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	16.01.2020.	12.600,00 KN	64,60 M ²		1		EVALUACIJA U TIJEKU	BLATINE - ŠKR...	195,05 kn/m ²
SPLI...	4271/12	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	16.01.2020.	8.000,00 KN	55,90 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	KMAN - MJEŠO...	143,11 kn/m ²
SPLI...	8253/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	16.01.2020.	2.604,60 KN	28,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRIBE - MJEŠO...	93,02 kn/m ²
SPLI...	8253/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	15.01.2020.	2.604,74 KN	28,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRIBE - MJEŠO...	93,03 kn/m ²
SPLI...	4725/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	15.01.2020.	1.500,00 KN	23,78 M ²		1		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	6331/73	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	14.01.2020.	7.000,00 KN	57,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	PLOKTINE - MJ...	122,81 kn/m ²
SPLI...	10429/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	13.01.2020.	8.936,59 KN	32,82 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	12434	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	12.01.2020.	26.065,06 KN	122,82 M ²		PK - POTKRO...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	10913	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	09.01.2020.	4.452,00 KN	25,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	3835/8	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	08.01.2020.	6.000,00 KN	63,70 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	VISOKA - MJEŠ...	94,19 kn/m ²
SPLI...	12356	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	07.01.2020.	5.954,05 KN	16,01 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	12892	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	07.01.2020.	10.419,59 KN	17,77 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	LUČAC - MANU...	
SPLI...	2033/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	07.01.2020.	3.500,00 KN	50,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	KMAN - MJEŠO...	70,00 kn/m ²
SPLI...	10460	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	03.01.2020.	2.500,00 KN	10,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	8120/27	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	03.01.2020.	2.604,97 KN	26,10 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	BLATINE - ŠKR...	99,81 kn/m ²

K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnini	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti	Površina u pr	Površir	Etaža (kat)	Etažno	Status podatka	Cjenovni blok	
SPLI...	6240/32	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	02.01.2020.	10.053,37 KN	126,60 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	PLOKLINE - MJ...	79,41 kn/m2
SPLI...	5880/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	31.12.2019.	3.721,29 KN	60,00 M ²		1		EVALUACIJA U TIJEKU	LUČAC - MANU...	62,02 kn/m2
SPLI...	9850/7	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	30.12.2019.	2.500,00 KN	25,50 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	BAČVICE - STA...	
SPLI...	12507	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	30.12.2019.	10.500,00 KN	14,98 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	12341/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	30.12.2019.	5.579,34 KN	21,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	10886	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	30.12.2019.	10.154,40 KN	120,00 M ²		3		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	12373	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	27.12.2019.	66.885,03 KN	445,90 M ²		3		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	357	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	24.12.2019.	4.500,00 KN	120,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	MEJAŠI - POSL...	37,50 kn/m2
SPLI...	10940	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	24.12.2019.	15.000,00 KN	22,54 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	3664/7	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	23.12.2019.	4.125,00 KN	76,80 M ²		6		EVALUACIJA U TIJEKU	PUJANKE - MJE...	53,71 kn/m2
SPLI...	4685/27	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	23.12.2019.	1.495,96 KN	16,59 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	LOVRET - JAVNO	90,17 kn/m2
SPLI...	13983/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	20.12.2019.	4.466,40 KN	71,80 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	SPLIT 3 - MJEŠ...	62,21 kn/m2
SPLI...	8107/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	17.12.2019.	22.315,84 KN	112,00 M ²		1		EVALUACIJA U TIJEKU	BLATINE - ŠKR...	199,25kn/m2
SPLI...	6077/7	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	16.12.2019.	4.000,00 KN	37,71 M ²		1		EVALUACIJA U TIJEKU	GRIFE - REKRE...	106,07kn/m2
SPLI...	6077/7	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	16.12.2019.	4.500,00 KN	40,00 M ²		1		EVALUACIJA U TIJEKU	GRIFE - REKRE...	112,50kn/m2
SPLI...	11063	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	28.11.2019.	3.716,25 KN	31,63 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	VAROŠ - MJEŠO...	117,49kn/m2
SPLI...	10937	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	27.11.2019.	22.296,46 KN	46,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	10715	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	25.11.2019.	4.500,00 KN	19,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	4764/8	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	25.11.2019.	7.438,80 KN	81,00 M ²		1		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	986/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	25.11.2019.	7.438,80 KN	125,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	BRDA - MJEŠOV...	59,51 kn/m2
SPLI...	8903/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	21.11.2019.	2.300,00 KN	29,82 M ²				PROVEDENA EVALUACIJA	MEJE - STAMBE...	77,13kn/m2
SPLI...	1148	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	20.11.2019.	6.900,00 KN	75,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	BRDA - MJEŠOV...	92,00kn/m2
SPLI...	10958/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	18.11.2019.	25.157,00 KN	99,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	4919/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	15.11.2019.	4.000,00 KN	29,00 M ²		S - SUTEREN		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	13983/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	08.11.2019.	4.500,00 KN	35,37 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	SPLIT 3 - MJEŠ...	127,23kn/m2
SPLI...	12341/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	08.11.2019.	5.576,84 KN	21,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	1843/7	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	02.11.2019.	3.732,24 KN	38,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	8864/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	01.11.2019.	5.572,00 KN	50,00 M ²		PO - PODRUM...		PROVEDENA EVALUACIJA	MEJE - MJEŠOV...	111,44kn/m2
SPLI...	10848	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	31.10.2019.	2.250,00 KN	17,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	6652/6	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	29.07.2019.	400,00 KN	10,30 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	SPLIT 3 - MJEŠ...	38,83kn/m2
SPLI...	5050/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	29.07.2019.	7.378,08 KN	150,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	ŠPINUT - JAVNO	49,19 kn/m2
SPLI...	13983/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	24.07.2019.	2.214,54 KN	17,31 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	SPLIT 3 - MJEŠ...	127,93kn/m2
SPLI...	13983/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	17.07.2019.	6.500,00 KN	49,40 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	SPLIT 3 - MJEŠ...	131,59kn/m2
SPLI...	6331/68	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	16.07.2019.	2.000,00 KN	18,45 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	PLOKLINE - MJ...	108,40kn/m2
SPLI...	1632	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	12.07.2019.	2.955,36 KN	25,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	LOVRET - MJEŠ...	118,21kn/m2
SPLI...	2301/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	12.07.2019.	5.910,71 KN	42,53 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	KOCUNAR - MJ...	138,98kn/m2
SPLI...	3593/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	12.07.2019.	17.750,00 KN	170,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	MEJAŠI - MJEŠ...	104,41kn/m2
SPLI...	811/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	10.07.2019.	5.125,27 KN	69,37 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	NESLANOVAC -	73,88kn/m2
SPLI...	12517	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	08.07.2019.	5.897,60 KN	38,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	12333	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	03.07.2019.	5.321,21 KN	36,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	8162/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	03.07.2019.	2.200,00 KN	20,42 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	BLATINE - ŠKR...	107,74kn/m2
SPLI...	9908/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	03.07.2019.	4.000,00 KN	70,00 M ²		3		EVALUACIJA U TIJEKU	BAČVICE - STA...	57,14 kn/m2
SPLI...	10964	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	02.07.2019.	9.300,00 KN	46,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	10964	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	02.07.2019.	9.300,00 KN	46,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	4722/12	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	28.06.2019.	3.990,00 KN	9,00 M ²		1		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	12434	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	27.06.2019.	2.956,88 KN	21,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	5799	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	24.06.2019.	2.200,00 KN	40,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	LUČAC - MANU...	55,00kn/m2
SPLI...	5799	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	24.06.2019.	2.200,00 KN	40,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	LUČAC - MANU...	55,00kn/m2
SPLI...	4707/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	12.06.2019.	6.299,03 KN	86,90 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	10917	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	10.06.2019.	23.723,38 KN	118,55 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	12453	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	05.06.2019.	4.080,00 KN	24,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	12419	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	05.06.2019.	2.747,78 KN	16,16 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - POVJES...	
SPLI...	2031/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	05.06.2019.	2.000,00 KN	40,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	KOCUNAR - MJ...	50,00 kn/m2
SPLI...	10559/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	04.06.2019.	2.300,00 KN	14,00 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	10878	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	31.05.2019.	9.375,00 KN	23,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRAD - POVJES...	
SPLI...	10392/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	30.05.2019.	3.710,86 KN	28,00 M ²		PR - PRIZEML...		EVALUACIJA U TIJEKU	GRAD - MJEŠO...	
SPLI...	6644/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	30.05.2019.	2.582,76 KN	87,00 M ²		S - SUTEREN		EVALUACIJA U TIJEKU	SPLIT 3 - MJEŠ...	29,69 kn/m2
SPLI...	3593/1	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	23.05.2019.	1.500,00 KN	16,00 M ²		2		EVALUACIJA U TIJEKU	MEJAŠI - MJEŠ...	93,75 kn/m2
SPLI...	6635/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	23.05.2019.	2.700,00 KN	33,31 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	SPLIT 3 - MJEŠ...	81,06 kn/m2
SPLI...	6635/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	23.05.2019.	2.700,00 KN	33,31 M ²				EVALUACIJA U TIJEKU	SPLIT 3 - MJEŠ...	81,06 kn/m2
SPLI...	13977/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	22.05.2019.	1.100,00 KN	31,83 M ²		1		EVALUACIJA U TIJEKU	MERTOJAK - MJ...	34,56 kn/m2
SPLI...	8257/1...	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	21.05.2019.	1.335,74 KN	21,00 M ²		PR - PRIZEML...		PROVEDENA EVALUACIJA	GRIFE - MJEŠO...	63,61kn/m2

PRIKAZ ODGOVARAJUĆIH INDEKSNIH BROJEVA ILI DRUGIH POKAZATELJA O KRETANJU VRIJEDNOSTI KROZ VRIJEME

Indeksni nizovi sa dsz.hr, Novi podaci sa referentnom godinom 2015.

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

- 1) Indeksi (od prvog tromjesjeća 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)
- 2) 2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.
- 3) Ovi indeksi nisu korišteni u međuvremenskom izjednačavanju jer se isti odnose na stambene, a ne na poslovne nekretnine. Za poslovne prostore nisu objavljeni indeksni nizovi

$$I_p = \frac{P_n}{P_0} \times 100$$

P_n – vrijednost (cijena) u tekućem razdoblju, npr.danas
 P₀ - vrijednost (cijena) u referentnom razdoblju, npr.2010.godine

NAPOMENA: Ovi podaci (indeksni nizovi) odnose se samo na stambene nekretnine (i zemljište), a ne na poslovne prostore pa nisu korišteni u analizi, ali su dati kao informacija strankama.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

8.1 USPOREDNI PODACI ZA POSLOVNE PROSTORE

USPOREDBA 1

SPLIT		7864/14	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUOPRO...	05.10.2020.	1.709.027,92 KN	173,00 M ²	2	9.878,77 kn
	Naziv atributa	Vrijednost atributa							
	ID ZKC	1334747							
	Datum pregleda	6.7.2021.							
	Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)							
	ID PN (PU)	4353069							
	Vrsta ugovora	KP - KUOPRODAJA							
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.11.2020							
	Površina u prometu	173,00							
	Vrijednost nekretnine (KN)	1.709.027,92							
	Datum ugovora	05.10.2020							
	POREZI:								
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE							
	• Stopa PDV-a (%)	25							
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE							
• Optiranje	NE								
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU								
Cjenovni blok	MERTOJAK - MJEŠOVITO								
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA								

Poslovni prostoru u ex. zgradi Uzora. Pogrešan je unos nije M1 zona nego K zona isto kao i predmetna. Prostor je na 2.katu. Nije poznato u kakvom je stanju prostor.


USPOREDBA 2

SPLIT		2491/3	POSLOVNI PRO...	KP - KUOPRO...	26.01.2021.	2.000.000,00 KN	132,86 M ²	PR - PRIZE...	15.053,44 kn
	Naziv atributa	Vrijednost atributa							
	ID ZKC	1265240							
	Datum pregleda	6.7.2021.							
	Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)							
	ID PN (PU)	4248833							
	Vrsta ugovora	KP - KUOPRODAJA							
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u								
	Površina u prometu	235,27							
	Vrijednost nekretnine (KN)	3.576.728,64							
	Datum ugovora	13.02.2020							
	POREZI:								
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	25							
	• Stopa PDV-a (%)	25							
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni								
• Optiranje									
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU								
Cjenovni blok	SPLIT 3 - MJEŠOVITO								
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA								

Prostor u istoj zgradi kao i predmetna nekretnina. Pogrešan je unos, ne radi se o M1 zoni nego o K zoni. Dobre podudarne karakteristike.

USPOREDBA 3


SPLIT 14096/1 POSLOVNI PROSTOR (PP) KP - KUOPRO... 08.02.2019. 2.410.000,00 KN 235,27 M² 0 | 10.243,55 kn

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1055473
	Datum pregleda	6.7.2021.
	Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
	ID PN (PU)	3981356
	Vrsta ugovora	KP - KUOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
	Površina u prometu	235,27
	Vrijednost nekretnine (KN)	2.410.000,00
	Datum ugovora	08.02.2019
	POREZI:	
	<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
	Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
	Cjenovni blok	SPLIT 3 - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	

Prostor u istoj zgradi kao i predmetna nekretnina. Pogrešan je unos, ne radi se o M1 zoni nego o K zoni.

USPOREDBA 4, 5

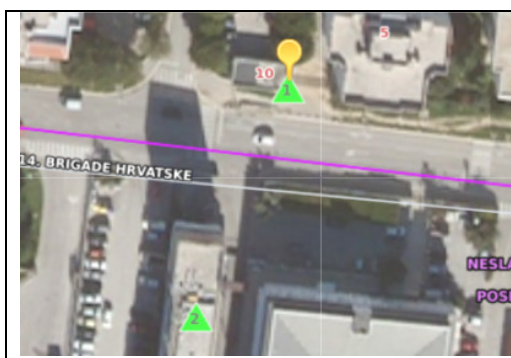
SPLIT 2491/17 POSLOVNI PRO... KP - KUOPRO... 20.01.2021. 227.000,00 KN 27,70 M² 1 | 8.194,95 kn
 SPLIT 2491/17 POSLOVNI PRO... KP - KUOPRO... 20.01.2021. 227.000,00 KN 27,70 M² 1 | 8.194,95 kn

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1410061
	Datum pregleda	7.5.2021.
	Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
	ID PN (PU)	4433982
	Vrsta ugovora	KP - KUOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.03.2021
	Površina u prometu	27,70
	Vrijednost nekretnine (KN)	227.000,00
	Datum ugovora	20.01.2021
	POREZI:	
	<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE DA
	Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
	Cjenovni blok	NESLANOVAC - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA	

Prostor u zgradi SEM-a sa karakteristikama uredske zgrade kao i predmetna nekretnina. Dobre usporedne karakteristike osim što se prepoznaje utjecaj neuobičajenih okolnosti iz članka 4 pravilnika. Moguće da je prostor bio u roh-bau fazi izvedbe ili se radi o drugoj namjeni (skladište ili sl.).

USPOREDBA 6

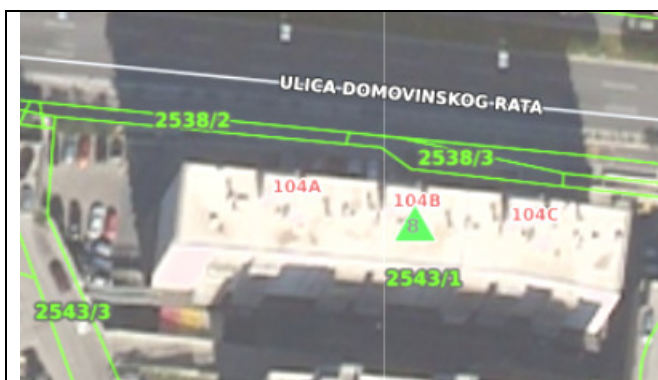
SPLIT 2470/6 POSLOVNI PRO... KP - KUOPRO... 24.12.2019. 277.380,57 KN 41,44 M² PO - PODRU. 6.693,55 kn



Ovdje se radi o trafostanici. Nema dobra podudarne karakteristike.

USPOREDBA 7

SPLIT 2543/1 POSLOVNI PRO... KP - KUOPRO... 27.02.2019. 1.240.000,00 KN 144,23 M² 8.597,38 kn



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1329002
Datum pregleda	7.5.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3990052
Vrsta ugovora	KP - KUOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.10.2020
Površina u prometu	144,23
Vrijednost nekretnine (KN)	1.240.000,00
Datum ugovora	27.02.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOCUNAR - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Prepoznaje se utjecaj neuobičajenih okolnosti iz članka 4 pravilnika.

USPOREDBA 8

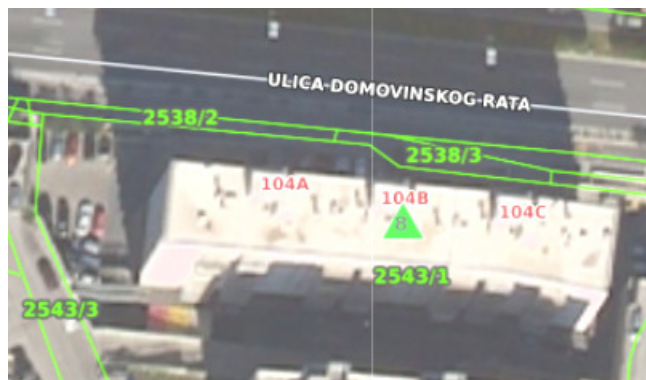
SPLIT 2543/1 POSLOVNI PRO... KP - KUOPRO... 26.02.2019. 1.062.400,00 KN 4.491,87 M² 1 236.52 kn

Ista zgrada kao usporedba 7. Prepoznaje se utjecaj neuobičajenih okolnosti iz članka 4. pravilnika zbog odstupanja u cijeni.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1098139
Datum pregleda	7.5.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4025551
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.491,87
Vrijednost nekretnine (KN)	1.062.400,00
Datum ugovora	26.02.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KOCUNAR - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

USPOREDBA 9

SPLIT	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUPOPRO...	01.10.2018.	987.394,00 KN	68,39 M ²	14.437,70 kn
-------	--------	-----------------	-----------------	-------------	---------------	----------------------	--------------



Dobre usporedne karakteristike.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1283801
Datum pregleda	7.5.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3921028
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.07.2020
Površina u prometu	68,39
Vrijednost nekretnine (KN)	987.394,00
Datum ugovora	01.10.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOCUNAR - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

USPOREDBA 10


SPLIT 2543/1 POSLOVNI PRO... KP - KUOPRO... 22.02.2021. 3.091.400,00 KN 193,51 M² 1 | 15.975,40 kn

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC Datum pregleda Vrsta nekretnine ID PN (PU) Vrsta ugovora Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u Površina u prometu Vrijednost nekretnine (KN) Datum ugovora POREZI: <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje Status podatka Cjenovni blok Pretežita namjena cjenovnog bloka	1405251 7.5.2021. POSLOVNI PROSTOR (PP) 4440632 KP - KUOPRODAJA 19.03.2021 193,51 3.091.400,00 22.02.2021 DA 25 NE DA EVALUACIJA U TIJEKU KOGUNAR - MJEŠOVITO M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poslovni prostoru u novijoj zgradi preko puta SEM-a uz Ulicu Domovinskog rata.

USPOREDBA 11

SPLIT 2491/3 POSLOVNI PRO... KP - KUOPRO... 26.01.2021. 2.000.000,00 KN 132,86 M² PR - PRIZE... | 15.053,44 kn

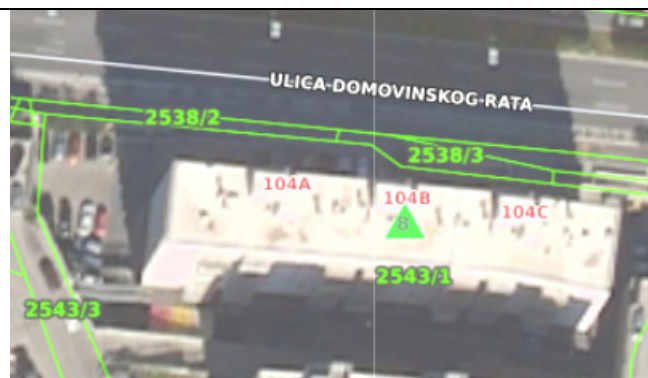
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC Datum pregleda Vrsta nekretnine ID PN (PU) Vrsta ugovora Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u Površina u prometu Vrijednost nekretnine (KN) Datum ugovora POREZI: <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje Status podatka Cjenovni blok Pretežita namjena cjenovnog bloka	1410060 7.5.2021. POSLOVNI PROSTOR (PP) 4442298 KP - KUOPRODAJA 25.03.2021 132,86 2.000.000,00 26.01.2021 NE 25 NE NE EVALUACIJA U TIJEKU NESLANOVAC - POSLOVNO K - POSLOVNA NAMJENA

Prostor u zgradi SEM-a sa istim karakteristikama kao i predmetna nekretnina (uredska namjena). Dobre podudarne karakteristike.

USPOREDBA 12

SPLIT 2543/1 POSLOVNI PRO... KP - KUOPRO... 13.09.2018. 1.425.460,61 KN 67,18 M²

21.218,53 kn



Prepoznaje se utjecaj neuobičajenih okolnosti iz članka 4 pravilnika zbog odstupanja u cijeni većeg od +/-30%.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1283800
Datum pregleda	7.5.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3898909
Vrsta ugovora	KP - KUOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.07.2020
Površina u prometu	67,18
Vrijednost nekretnine (KN)	1.425.460,61
Datum ugovora	13.09.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOCUNAR - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

USPOREDNI PODACI - REKAPITULACIJA

USPOREDNI PODACI ZA POSLOVNE PROSTORE

USPOREDBA 1

SPLIT	7864/14	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	05.10.2020.	1.709.027,92 KN	173,00 M ²	2	9.878,77 kn
-------	---------	-----------------------	-----------------	-------------	-----------------	-----------------------	---	-------------

Poslovni prostoru u ex. zgradi Uzora. Pogrešan je unos nije M1 zona nego K zona isto kao i predmetna. Prostor je na 2.katu. Nije poznato u kakvom je stanju prostor.

USPOREDBA 2

SPLIT	2491/3	POSLOVNI PRO...	KP - KUPOPRO...	26.01.2021.	2.000.000,00 KN	132,86 M ²	PR - PRIZE...	15.053,44 kn
-------	--------	-----------------	-----------------	-------------	-----------------	-----------------------	---------------	--------------

Prostor u istoj zgradi kao i predmetna nekretnina. Pogrešan je unos, ne radi se o M1 zoni nego o K zoni. Dobre podudarne karakteristike.

USPOREDBA 3

SPLIT	14096/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRO...	08.02.2019.	2.410.000,00 KN	235,27 M ²	0	10.243,55 kn
-------	---------	-----------------------	-----------------	-------------	-----------------	-----------------------	---	--------------

Prostor u istoj zgradi kao i predmetna nekretnina. Pogrešan je unos, ne radi se o M1 zoni nego o K zoni.

USPOREDBA 10

SPLIT	2543/1	POSLOVNI PRO...	KP - KUPOPRO...	22.02.2021.	3.091.400,00 KN	193,51 M ²	1	15.975,40 kn
-------	--------	-----------------	-----------------	-------------	-----------------	-----------------------	---	--------------

Poslovni prostoru u novijoj zgradi preko puta SEM-a uz Ulicu Domovinskog rata.

USPOREDBA 11

SPLIT	2491/3	POSLOVNI PRO...	KP - KUPOPRO...	26.01.2021.	2.000.000,00 KN	132,86 M ²	PR - PRIZE...	15.053,44 kn
-------	--------	-----------------	-----------------	-------------	-----------------	-----------------------	---------------	--------------

Prostor u zgradi SEM-a sa istim karakterisitkama kao i predmetna nekretnina (uredska namjena). Dobre podudarne karakteristike.

Odabrani usporedni podaci dovoljno dobro reprezentiraju predmetnu nekretninu po položaju (uz glavnu gradsku prometnicu), po zoni (K zona poslovna i nešto iz M zone mješovito), površini (sve su veći prostori preko 130m²) i po namjeni (sve su uredski prostori). Vremena kupoprodaje su unutar dozvoljene zone od 4 godine iz pravilnika (NNRH 105/15). Stoga držim da odabrane kupoprodaje imaju dobre usporedne karakteristike sa predmetnim prostorima pod rednim brojem 2. (8.), 3 (9.) i 4. (10.)

USPOREDNI PODACI ZA PROSTORE POSLOVNI I SKLADIŠNE NAMJENE

Napomena:

Ovdje se ne radi o klasičnim skladištima, nego o poslovno skladišnom prostoru u podrumu (suterenu objekta) sa nešto nižim stupnjem završih obloga, ali lako se može prenamijeniti u poslovni ili prodajni prostor.

Stoga su korišteni podaci o najmovima (zakupima) za poslovne prostore.

SPLI...	8426	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	23.09.2020.	2.259,95 KN	33,75 M ²		EVALUACIJA U TIJEKU	GRIPE - MJEŠO...	66,96 kn/m ²
SPLI...	3652/21	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	29.06.2020.	4.540,07 KN	95,00 M ²		EVALUACIJA U TIJEKU	PUJANKE - MJE...	47,79 kn/m ²
SPLI...	1411/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	29.06.2020.	1.400,00 KN	22,00 M ²	1	EVALUACIJA U TIJEKU	LOVRET - POSL...	63,64 kn/m ²
SPLI...	2335/3	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	31.01.2020.	10.000,00 KN	217,00 M ²	PR - PRIZEML...	EVALUACIJA U TIJEKU	KMAN - MJEŠO...	46,08 kn/m ²
SPLI...	8062/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	17.01.2020.	1.116,34 KN	17,90 M ²		EVALUACIJA U TIJEKU	SPLIT 3 - MJEŠ...	62,37 kn/m ²
SPLI...	2033/2	POSLOVNI P...	Z - ZAKUP	07.01.2020.	3.500,00 KN	50,00 M ²	PR - PRIZEML...	PROVEDENA EVALUACIJA	KMAN - MJEŠO...	70,00 kn/m ²

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za potrebe ovog elaborata odabrana je **Poredbena metoda i Prihodovna metoda**.

Poredbena metoda korištena je za poslovne prostore pod rednim brojem 2. (8.), 3 (9.) i 4. (10.) zato jer ima dovoljan broj vjerodostojnih usporednih podatka sa dovoljno dobrim usporednim karakteristikama.

Prihodovna metoda korištena je za poslovno skladišni prostor u podrumu (suterenu objekta) gdje nema dovoljan broj usporednih podataka o kupo-prodajama, ali ima podatka o najmu takvih prostora.

U poglavlju 13. Prilog 6. dana je izračun cijene poslovnog prostora prihodovnom metodom kao kontrola poredbene.

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU

POREDBENA METODA – POSLOVNI PROSTORI

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Nema javno objavljenih podataka – indeksnih nizova od strane nadležnih tijela (državni zavod za statistiku) za međuvremensko izjednačavanje za poslovne prostore. Indeksni nizovi preko kojih se vrši međuvremensko izjednačavanje priloženi u poglavlju 7. ovog elaborata odnose se na stambene nekretnine i zemljišta. Stoga se ovaj kriterij ne uzima u obzir.

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 10	USPOREDBA 11
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Izvor podataka		enekretnine	enekretnine	enekretnine	enekretnine	enekretnine
Cijena najma - zakupa (Kn)		1.709.027,92	2.000.000,00	2.410.000,00	3.091.400,00	2.000.000,00
Površina m2 (uzima se jedinična površina)	1,00	173,00	132,86	235,27	193,51	132,86
Cijena (kn/m2)	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44
EKONOMSKI ASPEKTI						
Datum vrednovanja/kupoprodaje	8.7.2021.	5.10.2020.	26.1.2021.	8.2.2019.	22.2.2021	26.1.2021
Prilagodba tržišnim uvjetima	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski izjednačena cijena	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Interkvalitativno izjednačavanje ovisno o vlasničkim pravima

Na listu B (vlastovnica) kod svih prostora upisana je zabilježba Ovrhe Ovr 1712/19.

Na listu C (teretovnica) upisano je založno pravo za sve prostore od strane REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT (za detalje vidjeti **poglavlje 13 prilog 1 i 2.**

Sukladno pravilnika (NNRH 105/15), članak 12. upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

U predmetnom slučaju nekretnine su procijenjene kao da tereta nema, a iz eventualne kupoprodaje bi se namirili vjerovnici.

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 10	USPOREDBA 11
Vlasnička prava						
Prilagodba tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44

Interkvalitativno izjednačavanje ovisno o koeficijentima povoljnosti prostora u višestambenoj zgradi (prilog 5 pravilnika)

Ovaj kriterij se odnosi na stanove, a ne na poslovne prostore, stoga se ovdje ne analizira.

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 10	USPOREDBA 11
Koeficijent povoljnost prostora u višestambenoj zgradi (prilog 5)						
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44

Interkvalitativno izjednačavanje ovisno o veličini

Tržišna zakonitost je da se veće nekretnine (stanovi, poslovni prostori, zgrade, zemljišne parcele,...) prodaju po nešto nižoj cijeni iskazanoj po m2 od onih manjih.

Kod uređenih i jakih ekonomija i tržišta nekretnina postoje podaci o vrednovanju nekretnina s obzirom na veličinu (vidi priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica).

Kod nas u RH kao ni na području Županije Splitsko - Dalmatinske nema podataka iz pravilnika ili od strane ministarstva, procjeniteljskih povjerenstava, tijela državne ili lokalne samouprave o načinu vrednovanja nekretnina sa obzirom na veličinu i utjecaj veličine na kupoprodajnu cijenu nekretnine.

Usporedne nekretnine su bliske po površini tako da ovaj kriterij, iako nije posebno vrednovan, nije ni zanemaren.

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 10	USPOREDBA 11
Veličina (m2)	1,00	173,00	132,86	235,27	193,51	132,86
Prilagodba (0,8-1,20)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44

Interkvalitativno izjednačavanje ovisno o mjeri građevinskog korištenja

Predmetna nekretnina je K zona, a usporedne su također K zona, a ima i nešto M1 zone. Ovo izjednačavanje su koristi kad su zemljišta u pitanju, a kod poslovnih prostora nije relevantno. Naime u strukturi cijene nekretnine vrijednost zemljišta sudjeluje sa svega 20-ak % pa se ovo izjednačavanje neće koristiti. Nadalje kod predmetne zgrade koeficijenti kig i kis su višestruko premašeni jer je površina zemljišta jednaka površini zgrade pa se ovaj kriterij i ne može na odgovarajući način vrednovati.

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 10	USPOREDBA 11
Mjera građevinskog korištenja						
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44

Interkvalitativno izjednačavanje ovisno o cjenovnom bloku

Tijela lokalne uprave kao i Procjeniteljska povjerenstva su formirale cjenovne blokove, ali nisu formirale kvalitativne odnose među njima za svaki cjenovni blok.

Analiza kvalitativnih odnosa između cjenovnih blokova je van opsega ovog elaborata. Međutim ovaj kriterij iako nije posebno vrednovan, nije ni zanemaren jer su usporedne nekretnine odabrane tako da imaju podjednake prostorne, položajne, urbanističke i druge karakteristike.

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 10	USPOREDBA 11
Cjenovni blok						
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44

Interkvalitativno izjednačavanje ovisno o zagađenju okoliša

PRILOG 6.

UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNINE (za ocjenske razine buke imisije u otvorenom prostoru)

UTJECAJ	STAMBENA ZONA			POSLOVNA ZONA	
	buka (dBA)		smanjenje	buka (dBA)	smanjenje
	dan	noć			
neznat	≤ 45	≤ 35	0	≤ 50	0
povremeno/ograničeno	45 – 50	35 – 40	≤ 5%	50 – 60	≤ 10%
lagano/smetajuće	50 – 55	40 – 45	5 – 10%		
srednje/opterećujuće	55 – 65	45 – 55	10 – 25%	60 – 70	10 – 25%
jako/štetno po zdravlje	65 – 75	55 – 65	25 – 45%		
naročito/naročito opasno	> 75	> 65	> 45%	> 70	> 30%

Usporedne nekretnine kao i predmetna nalaze se uz prometnu ulicu Domovinskog rata i Poljička cesta sa jednakim parametrima zagađenja zraka i opterećenja bukom.

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 10	USPOREDBA 11
Zagađenje okoliša		isto	isto	isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44
Buka						
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena kn/m2	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44

Interkvalitativno izjednačavanje ovisno o dostupnoj infrastrukturi

Predmetna nekretnina kao i usporedne imaju dostupnu potpunu infrastrukturu u gradu Splitu.

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 10	USPOREDBA 11
Infrastruktura (dostupnost)	da	da	da	da	da	da
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44

Vrijednost poslovnih prostora pod rednim brojem 2, 3 i 4 poredbenom metodom je 13.240,92kn/m2, a kontrola prihodovnom metodom je priložena u poglavlju 13, Prilog 3. Statistika je dana u poglavlju 11.

PRIHODOVNA METODA – SKLADIŠNI PROSTORI

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Predmetni poslovni prostor može poslužiti kao najamna nekretnina.

PRILOG 13. (pravilnik) ORIJENTACIJSKE STOPE KAPITALIZACIJE

poslovna namjena:

skladišne hale 6,0 – 7,0%

Prilagodavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine: jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici dobar do jako dobar, prosječni rizici slab do dobar, povećani rizici	-0,5 do -1,0 % 0,0% +0,5 do +1,0%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...): naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
rizik naplate najamnine/zakupnine: nizak rizik prosječan rizik povećan rizik	do -0,5% 0,0% do +1,0%
gospodarska situacija: naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine: ne postoji uočljiv visok	0,0% do -1,0% do -2,0%

skladišne hale	6,0 – 7,0%	=>	6,0%
Položaj = dobar	0,0%	=>	0,0%
Kvaliteta gradnje (prosječna)	0,0%	=>	0,0%
Rizik naplate od najamnine (prosječan do povećan)	0,0% - 1,0%	=>	0,5%
Gospodarska situacija (prosječna)	0,0%	=>	0,0%
Razvojni potencijal (ne postoji)	do 0,0 %	=>	0,0%

Ukupno stopa kapitalizacije 6,50%

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ;$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1) \text{ - Multiplikator (tablice propisa)}$$

$$q = 1 + (p/100)$$

Prihodi građevne

- Prihod od najma = 60,00 kn/m²*mj x 12mj x 1,0m² = **720,00 Kn/god*m²**

Troškovi

- Porez i prirez od najma 13% **720,00 Kn/god*m² * 13% = 93,60 kn/god.*m²**
- Troškovi održavanja 1,53kn/m²*mj * 12mj * 1,0m² = **18,36 kn/god*m²**
- Trošak upravljanja (3% od zakupa) 0,03 * **720,00 Kn/god*m². = 21,60 Kn/god*m²**
- Izostanak zakupa (3% od zakupa) uključen kod prilagođavanja stope kapitalizacije
- Režije na teret najmoprimca

Ukupno troškovi **133,56 kn/god.*m²**

(troškovi cca.18,5% od prihoda što je u granicama uobičajenog)

Napomena:

- Zakonski minimum za trošak pričuve iznosi 1,53kn/m².

PV = prihodovna vrijednost nekretnine	=	traži se
Prihod građevine godišnje	=	720,00 Kn/god*m²
Ukupni trošak	=	133,56 kn/god*m²
PG = čisti prihod građevine godišnje	=	586,44 Kn/god.*m²
VZ = vrijednost zemljišta	=	(vidi kasnije)
M = multiplikator;		(tablice prilog propisa)
p = kamatna stopa nekretnine	=	6,50%

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Hoteli		40 – 80

Starost zgrade 2021 – 1997 = 24 godine

OVK (prilog 9) = 80 godina

n = OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (prilog 10)

Starost građevine G = 24 godine

$G / OVK * 100\% = (24/80)*100\% = 30\%$ - relativna starost u % od održivog vijeka korištenja

FK Matrica	A	B	C
	2	2	1

A – 2 – dobra lokacija,

B – 2 – dobro oblikovanje

C – 1 – nisu utvrđena oštećenja

Starost građevine G	24 godine
Održivi vijek korištenja OVK	80 godina
Preostali vijek korištenja OVK - G	80-24=56 godina
Faktor korištenja FK	2
Relativna starost $(G/OVK)*100\%$	$(24/80)*100\%=30\%$
OOVK % (iz tbl za G/OVK u% i FK) – prilog 10	64%
OOVK = OOVK% * OVK	$(64/100)*80 = 51,2$ godina
Zamjenska starost OVK - OOVK	80 – 51,2 = 28,8 god
Linearni otpis $(OVK - OOVK) / OVK$	$28,8/80 = 0,36\%$
Preostala vrijednost (PV)	$1 - 0,36 = 0,64$
M (prilog 14) ZA P=6,5% I OOVK (godinama)	14,76

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$$

OOVK = 51,2 godina > 50 godina, zemljište se zanemaruje

Vrijednost zemljišta (vidi kasnije poredbena metoda)

VZ = 0,00 Kn

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ \Rightarrow PG \times M$$

$$PV = 586,44 \text{ Kn/god.} * 14,76 = 8.655,85 \text{ Kn/m}^2$$

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

STATISTIKA ZA POSLOVNE PROSTORE – UREDSKA NAMJENA

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 10	USPOREDBA 11
Indikator vrijednosti	13.240,92	9.878,77	15.053,44	10.243,55	15.975,40	15.053,44
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:		3.362,15	-1.812,52	2.997,37	-2.734,48	-1.812,52
Odstupanje od prosjeka u postotku:		25,39%	-13,69%	22,64%	-20,65%	-13,69%
Kvadrat odstupanja apsolutnih:	34.336.098,21	11.304.032,12	3.285.223,88	8.984.233,46	7.477.384,88	3.285.223,88
Standardno odstupanje:	2.620,54					
Koeficijent varijacije	19,79%					
Dvostruko standardno odstupanje:	5.241,08					
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - ZAOKRUŽENO	13.241					

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine sa isključenim neuobičajenim okolnostima:

1. (7.) Suvlasnički dio: 490/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovno skladišni prostor u podrumu, označen br. 15, u površini od 231,36 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

8.655,85 Kn/m² * 231,36m² = 2.002.617,46 Kn => zaokruženo => 2.002.617,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV.

Vrijednost je određena prihodovnom metodom. Napominje se da se radi o skloništu, dakle javnom objektu u privatnom vlasništvu, koji u slučaju elementarne nepogode ili ratne opasnosti postaje javni objekt.

2. (8.) Suvlasnički dio: 8/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju, označen br. 2, u površini od 33,08 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

13.241,00 Kn/m² x 33,08m² = 438.012,28 Kn => zaokruženo => 438.012,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV

3. (9.) Suvlasnički dio: 50/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 12, u površini od 244,14 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

13.241,00 Kn/m² x 244,14m² = 3.232.657,74 Kn => zaokruženo => 3.232.658,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV

4. (10.) Suvlasnički dio: 54/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 14, u površini od 263,64 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

13.241,00 Kn/m² x 263,64m² = 3.490.857,24 Kn => zaokruženo => 3.490.857,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV

Sveukupno zbirno :

2.002.617,00 Kn + 438.012,00 Kn + 3.232.658,00 Kn + 3.490.857,00 Kn = 9.164.144,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV

12. ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA

Izjašnjavam se da bi tržišna vrijednost predmetne nekretnine sa isključenim neuobičajenim okolnostima mogla dostići iznos od:

1. (7.) Suvlasnički dio: 490/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovno skladišni prostor u podrumu, označen br. 15, u površini od 231,36 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

= 2.002.617,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV.

Vrijednost je određena prihodovnom metodom. Napominje se da se radi o skloništu, dakle javnom objektu u privatnom vlasništvu, koji u slučaju elementarne nepogode ili ratne opasnosti postaje javni objekt.

2. (8.) Suvlasnički dio: 8/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju, označen br. 2, u površini od 33,08 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

= 438.012,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV

3. (9.) Suvlasnički dio: 50/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 12, u površini od 244,14 m².
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB.

= 3.232.658,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV

4. (10.) Suvlasnički dio: 54/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 14, u površini od 263,64 m².

MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB

= 3.490.857,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV

Sveukupno zbirno :

= 9.164.144,00 Kn

U cijenu nije uključen PDV

* * *

Ovim Elaboratom se utvrđuje identifikacija predmetne nekretnine i njena moguća tržišna vrijednost u odnosu na sve okolnosti navedene u elaboratu, dok imovinsko pravni odnosi nisu predmet ovog Elaborata.

Usluga pružena od strane sudskog vještaka za graditeljstvo, je obavljena sukladno pravilima struke, tehničkim propisima, stručnoj i znanstvenoj literaturi, stvarnom stanju na terenu, zakonskim i podzakonskim aktima te strukovnim propisima.

Procijenjene vrijednosti su dovoljno točne za svrhu kojoj ovaj Elaborat služi.

Vještak smatra povjerljivom svu konverzaciju, povjerene dokumente i sve podatke iz ovog Elaborata.

Mišljenje izneseno u ovom Elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja kompletnog Elaborata, priloga, drugih podataka, zakonske i stručne literature na kojoj se ovaj Elaborat temelji.

Vještak djeluje kao neovisna strana i naknada za ovaj Elaborat ne ovisi o mišljenju izrečenom u njemu. Ne postoji odgovornost vještaka procjenitelja prema trećim osobama. Informacije iz elaborata su strogo povjerljive i u službi su isključivo naručitelja, te nije dozvoljena javna objava ili distribucija elaborata bez pisane suglasnosti vještaka procjenitelja.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla, podzemlja ili konstrukcije koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Ovaj elaborat se ne smije koristiti ili uzimati u obzir kao garancija ili mišljenje na stanje nekretnine, niti se takvo mišljenje nagovještava.

Pridržava se pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Ova procjena je izvršena sa navedenom svrhom i samo za upotrebu naručitelja.

Posjedovanje originala ili preslike elaborata ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti bez prethodnog pisanog pristanka vještaka procjenitelja. Ne smatra se ovjerenom preslikom elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elementa podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Ovaj elaborat se predaje Naručitelju u traženom broju primjeraka i vještak procjenitelj nema obvezu privremenog ili trajnog čuvanja elaborata.

IZJAVA VJEŠTAKA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Predmetni elaborat izrađen je sukladno važećim propisima RH (vidi popis prije u poglavlju 3. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature).

Vještvo sam izradio kao neovisna strana, osobno nisam zainteresiran za predmet procjene i honorar (naknada) za ovaj Elaborat ni na koji način ne ovisi o iskazanom mišljenju i zaključku.

Kao vještak imam odgovarajuću stručnu spremu, potrebna ovlaštenja, odgovarajuće propisano osiguranje od odgovornosti za djelatnost graditeljstvo i procjena nekretnina te radno iskustvo potrebno za izradu ovakvog elaborata.

Elaborat izradio:

Split, srpanj 2021.

Ranko Kurir, dipl. ing. građ.

13. PRILOZI

PRILOG 1 – Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.05.2021. 00:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 15038
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	50/490	MONTER PROJEKT D.O.O., POLJIČKA CESTA 39, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
2	33/490	DIANA BUČAN, GAJEVA 44, MRAVINCE (VLASNIK)	1/1	65969391355
3	26/490	KRAGIĆ D.O.O., PUT FIRULA 29, SPLIT (VLASNIK)	1/1	35264136731
4	32/490	KRAGIĆ D.O.O., PUT FIRULA 29, SPLIT (VLASNIK)	1/1	35264136731
5	60/490	VLADO BOŠNJAK, A. STARČEVIĆA 8, PODSTRANA (VLASNIK)	1/1	22416189111
6	64/490	HELIOS VIENNA INSURANCE GROUP D.D., POLJIČKA CESTA 39, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
7	49/490	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
8	8/490	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
9	50/490	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
10	54/490	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
11	64/490	MONTER PROJEKT D.O.O., POLJIČKA CESTA 39, SPLIT (VLASNIK)	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		14096/2	POLJIČKA CESTA	490	61		
			KUĆA, POLJIČKA CESTA	490			
Ukupna površina katastarskih čestica				490			

PRILOG 2 – zemljišna knjiga



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 02.05.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 14232

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18593/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-14677/2021 (E-7), Z-14677/2021 (E-8), Z-14677/2021 (E-9), Z-14677/2021 (E-10), Z-15797/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7, 8, 9, 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 5463/2	KUĆA			490	
		UKUPNO:			490	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 49/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovno skladišni prostor u podrumu, označen br. 15, u površini od 231,36 m2. MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VIPOGRADI 62, 10000 ZAGREB	
7.6	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8112/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1712/19 28.02.2020, OVRHE na 49/490 dijela-skladišni prostor u podrumu, označen br. 15, vlasništva MONTER-SPLIT D.D., OIB: 23678497989, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti istog, njegovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja B2 Portfolio d.o.o. (OIB: 21970470141) iz Zagreba, Radnička cesta 41 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	na 7 (7.4)
8.	Suvlasnički dio: 8/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju, označen br. 2, u površini od 33,08 m2. MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VIPOGRADI 62, 10000 ZAGREB	
8.6	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8112/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1712/19 28.02.2020, OVRHE na 8/490 dijela-poslovni prostor u prizemlju, označen br. 2, vlasništva MONTER-SPLIT D.D., OIB: 23678497989, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti istog, njegovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja B2 Portfolio d.o.o. (OIB: 21970470141) iz Zagreba, Radnička cesta 41 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	na 8 (8.4)
9.	Suvlasnički dio: 50/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 12, u površini od 244,14 m2. MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VIPOGRADI 62, 10000 ZAGREB	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 14232

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.6	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8112/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1712/19 28.02.2020, OVRHE na 50/490 dijela-poslovni prostor na III (trećem) katu, označen br. 12, vlasništva MONTER-SPLIT D.D., OIB: 23678497989, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti istog, njegovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja B2 Portfolio d.o.o. (OIB: 21970470141) iz Zagreba, Radnička cesta 41 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	na 9 (9.4)
10. Suvlasnički dio: 54/490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)		
dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor na III. (trećem) katu, označen br. 14, u površini od 263,64 m ² .		
MONTER-SPLIT D.O.O., OIB: 23678497989, VINOGRADI 62, 10000 ZAGREB		
10.6	Zaprimljeno 02.03.2020.g. pod brojem Z-8112/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1712/19 28.02.2020, OVRHE na 54/490 dijela-poslovni prostor na III (trećem) katu, označen br. 14, vlasništva MONTER-SPLIT D.D., OIB: 23678497989, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti istog, njegovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja B2 Portfolio d.o.o. (OIB: 21970470141) iz Zagreba, Radnička cesta 41 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	na 10 (10.4)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6. Na suvlasnički dio: 7 (49/490)			
6.1	Zaprimljeno 09.12.2019.g. pod brojem Z-41475/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSL. BROJ: OVR-1848/19 03.12.2019, u iznosu od 8.393.404,84 kn (od toga glavnica 4.185.435,74 kn uz kamate 4.207.969,10 kn) uz pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos glavnice teku od 22. listopada 2019. godine pa do isplate, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 70.890,00 kn, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	8.393.404,84 KN	vezano uz B 7 (7.4)
6.2	Zaprimljeno 09.12.2019.g. pod brojem Z-41475/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod st. 6.1.		na 6.1
7. Na suvlasnički dio: 8 (8/490)			
7.1	Zaprimljeno 09.12.2019.g. pod brojem Z-41475/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSL. BROJ: OVR-1848/19 03.12.2019, u iznosu od 8.393.404,84 kn (od toga glavnica 4.185.435,74 kn uz kamate 4.207.969,10 kn) uz pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos glavnice teku od 22. listopada 2019. godine pa do isplate, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 70.890,00 kn, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	8.393.404,84 KN	vezano uz B 8 (8.4)
7.2	Zaprimljeno 09.12.2019.g. pod brojem Z-41475/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod st. 7.1.		na 7.1
8. Na suvlasnički dio: 9 (50/490)			

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 14232

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 09.12.2019.g. pod brojem Z-41475/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSL. BROJ: OVR-1848/19 03.12.2019, u iznosu od 8.393.404,84 kn (od toga glavnica 4.185.435,74 kn uz kamate 4.207.969,10 kn) uz pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos glavnice teku od 22. listopada 2019. godine pa do isplate, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 70.890,00 kn, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	8.393.404,84 KN	vezano uz B 9 (8.4)
8.2	Zaprimljeno 09.12.2019.g. pod brojem Z-41475/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod st. 8.1.		na 8.1
9. Na suvlasnički dio: 10 (54/490)			
9.1	Zaprimljeno 09.12.2019.g. pod brojem Z-41475/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSL. BROJ: OVR-1848/19 03.12.2019, u iznosu od 8.393.404,84 kn (od toga glavnica 4.185.435,74 kn uz kamate 4.207.969,10 kn) uz pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na iznos glavnice teku od 22. listopada 2019. godine pa do isplate, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 70.890,00 kn, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	8.393.404,84 KN	vezano uz B 10 (10.4)
9.2	Zaprimljeno 09.12.2019.g. pod brojem Z-41475/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod st. 9.1.		na 9.1
10. Na suvlasnički dio: 7 (49/490)			
10.1	Zaprimljeno 01.06.2020.g. pod brojem Z-15730/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ OVR-473/2020 26.05.2020, radi osiguranja novčane tražbine s osnove neplaćenih poreza i drugih javnih davanja u iznosu od stoosamdesettrisućesedamstotri kune i četrdesetosam lipa, sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 4. ožujka 2020. godine pa do isplate, kao i radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 2.500,00 kn (dvijetisućepetsto kuna), s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja Rješenja o osiguranju pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	183.703,48 KN	vezano uz B 7 (7.4)
10.2	Zaprimljeno 01.06.2020.g. pod brojem Z-15730/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, upisane pod st. 10.1.		na 10.1
11. Na suvlasnički dio: 8 (8/490)			
11.1	Zaprimljeno 01.06.2020.g. pod brojem Z-15730/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ OVR-473/2020 26.05.2020, radi osiguranja novčane tražbine s osnove neplaćenih poreza i drugih javnih davanja u iznosu od stoosamdesettrisućesedamstotri kune i četrdesetosam lipa, sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 4. ožujka 2020. godine pa do isplate, kao i radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 2.500,00 kn (dvijetisućepetsto kuna), s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja Rješenja o osiguranju pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	183.703,48 KN	vezano uz B 8 (8.4)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 14232

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.2	Zaprimljeno 01.06.2020.g. pod brojem Z-15730/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, upisane pod st. 11.1.		na 11.1
12. Na suvlasnički dio: 9 (50/490)			
12.1	Zaprimljeno 01.06.2020.g. pod brojem Z-15730/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ OVR-473/2020 26.05.2020, radi osiguranja novčane tražbine s osnove neplaćenih poreza i drugih javnih davanja u iznosu od stoosamdesettrisućesedamstotri kune i četrdesetosam lipa, sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 4. ožujka 2020. godine pa do isplate, kao i radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 2.500,00 kn (dvijetisućepetsto kuna), s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja Rješenja o osiguranju pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	183.703,48 KN	vezano uz B 9 (9.4)
12.2	Zaprimljeno 01.06.2020.g. pod brojem Z-15730/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, upisane pod st. 12.1.		na 12.1
13. Na suvlasnički dio: 10 (54/490)			
13.1	Zaprimljeno 01.06.2020.g. pod brojem Z-15730/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ OVR-473/2020 26.05.2020, radi osiguranja novčane tražbine s osnove neplaćenih poreza i drugih javnih davanja u iznosu od stoosamdesettrisućesedamstotri kune i četrdesetosam lipa, sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 4. ožujka 2020. godine pa do isplate, kao i radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 2.500,00 kn (dvijetisućepetsto kuna), s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja Rješenja o osiguranju pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	183.703,48 KN	vezano uz B 10 (10.4)
13.2	Zaprimljeno 01.06.2020.g. pod brojem Z-15730/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, upisane pod st. 13.1.		na 13.1

PRILOG 3 – PRIHODOVNA METODA – POSLOVNI PROSTORI (KONTROLA POREDBENE METODE)

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Predmetni poslovni prostor može poslužiti kao najamna nekretnina.

PRILOG 13. (pravilnik) ORIJENTACIJSKE STOPE KAPITALIZACIJE

poslovna namjena:

poslovni prostori 4,5 – 6,0 %

Prilagodavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine: jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici dobar do jako dobar, prosječni rizici slab do dobar, povećani rizici	-0,5 do -1,0 % 0,0% +0,5 do +1,0%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...): naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
rizik naplate najamnine/zakupnine: nizak rizik prosječan rizik povećan rizik	do -0,5% 0,0% do +1,0%
gospodarska situacija: naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine: ne postoji uočljiv visok	0,0% do -1,0% do -2,0%

Poslovni prostori	4,5 – 6,0%	=>	5,0%
Položaj = dobar do jako dobar (prosječni rizici)	0,0%	=>	0,0%
Kvaliteta gradnje (prosječna)	0,0%	=>	0,0%
Rizik naplate od najamnine (prosječan)	0,0%	=>	0,0%
Gospodarska situacija (prosječna)	0,0%	=>	0,0%
Razvojni potencijal (ne postoji)	do 0,0 %	=>	0,0%

Ukupno stopa kapitalizacije **5,0%**

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ;$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1) \text{ - Multiplikator (tablice propisa)}$$

$$q = 1 + (p/100)$$

Prihodi građevne

- Prihod od najma = 75,00 kn/m²*mj x 12mj x 1,0m² = **900,00 Kn/god*m²**

Troškovi

- Porez i prirez od najma 13% **900,00 Kn/god * 13% = 117,00 kn/god. *m²**
- Troškovi održavanja 2,00kn/m²*mj * 12mj * 1,0m² = **24,00 kn/god * m²**
- Trošak upravljanja (3% od zakupa) 0,03 * 900,00 Kn/god*m². = **27,00 Kn/god*m²**
- Izostanak zakupa (3% od zakupa) uključen kod prilagođavanja stope kapitalizacije
- Režije na teret najmoprimca

Ukupno troškovi **168,00 kn/god. *m²**

(troškovi cca.18% od prihoda što je u granicama uobičajenog)

Napomena:

- Zakonski minimum za trošak pričuve iznosi 1,53kn/m².

PV = prihodovna vrijednost nekretnine	=	traži se
Prihod građevine godišnje	=	900,00 Kn/god*m²
Ukupni trošak	=	168,00 kn/god*m²
PG = čisti prihod građevine godišnje	=	732,00 Kn/god.*m²
VZ = vrijednost zemljišta	=	(vidi kasnije)
M = multiplikator;		(tablice prilog propisa)
p = kamatna stopa nekretnine	=	5,0%

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Hoteli		40 – 80

Starost zgrade cca 24 godine od rekonstrukcije

OVK (prilog 9) = 80 godina

n = OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (prilog 10)

Starost građevine G = 24 godine

$G / OVK * 100\% = (24/80)*100\% = 30\%$ - relativna starost u % od održivog vijeka korištenja

FK Matrica	A	B	C
	2	2	1

A – 2 – dobra lokacija,

B – 2 – dobro oblikovanje

C – 1 – nisu utvrđena oštećenja

Starost građevine G	24 godine
Održivi vijek korištenja OVK	80 godina
Preostali vijek korištenja OVK - G	$80 - 24 = 56$ godina
Faktor korištenja FK	2
Relativna starost $(G/OVK)*100\%$	$(24/80)*100\%=30\%$
OOVK % (iz tbl za G/OVK u% i FK) – prilog 10	64%
OOVK = OOVK% * OVK	$(64/100)*80 = 51,2$ godina
Zamjenska starost OVK - OOVK	$80 - 51,2 = 28,8$ god
Linearni otpis $(OVK - OOVK) / OVK$	$28,8/80 = 0,36\%$
Preostala vrijednost (PV)	$1 - 0,36 = 0,64 \Rightarrow 64\%$
PREOSTALA VRIJEDNOST	$V_n * PV$
M (prilog 14) ZA P=5,0% I OOVK (godinama)	18,36

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$$

OOVK = 51,2 godina > 50 godina, zemljište se zanemaruje

Vrijednost zemljišta VZ = 0,00 Kn

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ \Rightarrow PG \times M$$

$$PV = 732,00 \text{ Kn/god.} * 18,36 = 13.439,52 \text{ Kn/m}^2$$

Razlika u odnosu na poredbenu metodu 1,4%