

MALENICA DARKO
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranovićevo šetalište 15
21 000 Split

PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: VELIMIR VUKOVIĆ

Predmet: St – 397/2013

Stečajna upraviteljica: NATALIJA MLADINEO

Stečajni dužnik: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. U STEČAJU



Očevid od 30.03.2022.godine

Ulica: 114. Brigade 12

Mjesto: Split

Split, 20.04.2022.godine

NEKRETNINA :

A) Poslovna zgrada sagrađena na čest.zem. 5457/18,
5457/26 i 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split

- a) Poslovni prostor označen br. VI. u prizemlju
- b) Poslovni prostor označen br. IX. u prizemlju
- c) Poslovni prostor označen br. X. na 01 katu
- d) Poslovni prostor označen br. XIII. na 01 katu

B) Građevinsko zemljište

a) Čest.zem. 5457/24 z.u. 16184 K.O. Split

C) Objekt (teretana) sagrađen na 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split

SADRŽAJ :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta

B.3. Procjena građevinske vrijednosti objekta (teretane)

B.4. Zaključak

B.5. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje Trgovačkog suda u Splitu dana 30.03.2022.godine, u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici 114. Brigade 12, a sve u svrhu

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem, procjenu prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta i procjenu građevinske vrijednosti objekta (teretane)

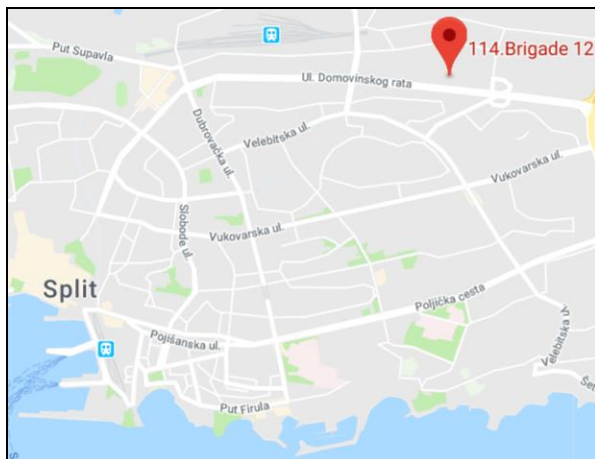
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

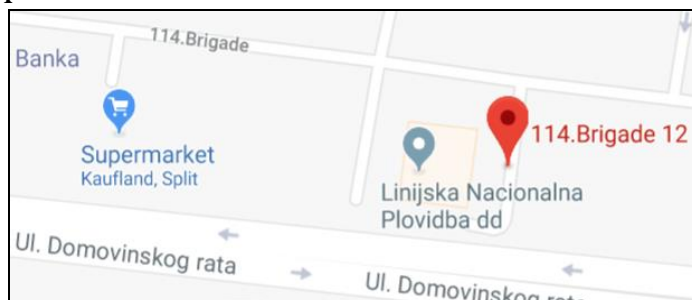
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da su predmet vještačenja poslovni prostori označen br. VI. i br. IX., locirani u prizemlju, te poslovni prostori označen br. X. i br. XIII. locirani na prvom katu u poslovnoj zgradi sagrađenoj na čest.zem. 5457/18, čest.zem. 5457/26 i čest.zem. 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split, objekt (teretana) sagrađen na dijelu čest.zem. 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split, te građevinsko zemljište oznake čest.zem. 5457/24 z.u. 16184 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici 114. Brigade 12 u predjelu Ravne Njive.

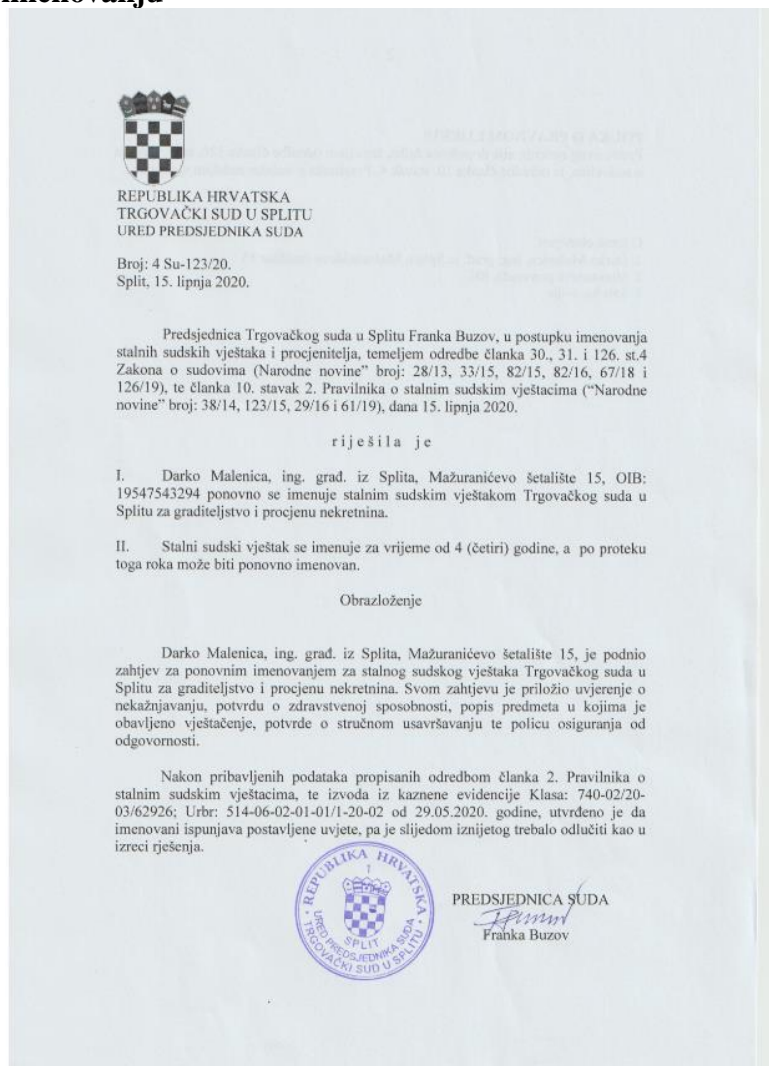
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Poslovna građevina u kojoj se nalaze predmetni poslovni prostori locirana je u predjelu Ravne Njive, istočno od centra "Kaufland" i te je ista izgrađena od konstruktivnih ab stupova i zidova, te konstruktivnih rešetkastih nosača i tlačne ab ploče iznad.

Poslovni prostor broj VI. lociran je u sjevernom dijelu prizemlja poslovne građevine, i isti se sastoji od ulaznog prostora sa prijemnom kancelarijom i arhivom, dva uredska prostora, učionice, sanitarnog čvora i stepeništa koje vodi za prvi kat.

Na podu učionice je dijelom postavljen tapison, dok su zidovi bojani na jupol, a plafon je izveden kao spuštenu tip "amstrong", s time što su u kosini u učionici ugrađene stolice.

U uredima na podu je postavljen tapison, dok su plafoni izvedeni kao spuštenu tip "amstrong".

U ulaznom prostoru sa prijemnom kancelarijom na podu su postavljene podne keramičke pločice vel. 60 x 60cm, dok su zidovi bojani na jupol, a plafon je izveden kao spuštenu tip "amstrong".

U wc-ima na podu i zidovima su postavljene keramičke pločice, te su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima i umivaonici, i pisoar.

Vanjski otvori su izvedeni od PVC profila ostakljeni.

Svijetla visina od podova do plafona u poslovnom prostoru je 3,50m.

Desno od glavnog ulaza u poslovnu građevinu smješten je poslovni prostor broj IX. koji se u naravi koristi kao uredski prostor sa ulaznim dijelom, sanitarnim čvorom i arhivom.

Na podu poslovnog prostora su postavljene podne keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok su zidovi u čitavoj visini obloženi zidnim keramičkim pločicama, s time što je poslovni prostor pregrađen ostakljenim stijenama od al profila u visini 2,20m, te je u ostaloj visini iznad pregrada izvedena pregrada od knaufa.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima i umivaonici.

Isto tako ulazna vrata su izvedena kao ostakljena od al profila u ostakljenoj stijeni.

Svijetla visina od poda do plafona u poslovnom prostoru je 3,40m.

U poslovni prostor broj X. koji je lociran u sjevernom dijelu prvog kata pristupa se stepeništem koje vodi iz prizemlja odnosno poslovnog prostora broj VI., i to u hodnik iz kojeg se pristupa u učionicu, prostor simulatora, ured i sanitarne čvorove.

U učionici, uredu, te prostoru simulatora na podovima je postavljen tapison, dok su u hodniku postavljene keramičke pločice, a plafon je izveden kao tip "amstrong" i u prostoru simulatora kao "hanterdaglas".

U sanitarnom čvoru na podovima i zidovima su postavljene keramičke pločice sa ugrađenom sanitarijom.

Od prvog kata za drugi kat vodi jednokrako stepenište, s time što je svijetla visina od poda do plafona u poslovnom prostoru 2,70m.

Na prvom katu su izvedene pregradne stijenke od knaufa.

Poslovni prostor broj XIII. je lociran na prvom katu, te se u isti pristupa sa podesta zajedničkog unutarnjeg stepeništa, a sastoji se od glavnog hodnika, dva sanitarna čvora, te pet uredskih prostora.

Na podovima glavnog hodnika i uredskih prostora su postavljeni parketi, dok su zidovi bojani, a plafoni su izvedeni kao spuštene od knaufa i Amstronga.

U sanitarnim čvorima na podovima i zidovima su postavljene keramičke pločice sa ugrađenom sanitarijom.

Unutarnja stolarija između glavnog hodnika i uredskih prostora je izvedena kao drvena ostakljena.

Svijetla visina od poda do spuštenog plafona je 2,55m.

U poslovnim prostorima je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šuko utikačkim mjestima.

Poslovni prostori su preko glavne instalacije zgrade spojeni na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, te elektro mrežu.

Objekt (teretana) je sagrađen na dijelu čest.zem. 5457/28 K.O. Split i lociran je jugoistočno od predmetne poslovne građevine, te se do istog pristupa vanjskom kosom rampom, i u isti se pristupa rolo garažnim vratima, a sastoji se od centralne prostorije – teretane, garderobe, skladište, te dva sanitarna čvora.

Na podu teretane su postavljene spužvaste kocke, a u skladištu je pod izveden kao betonski, dok su zidovi i plafoni bojani.

U garderobi je pod izveden kao topli od linoleuma, dok su sanitarnim čvorima na podovima i zidovima postavljene keramičke pločice sa ugrađenom sanitarijom, te tuš prostorima.

Svijetla visina od poda do plafona teretane je 3,45m.

Predmetno zemljište oznake čest.zem. 5457/24 k.o. Split je u naravi asfaltirani parking prostor, lociran sjeveroistočno od poslovnog objekta i zapadno od ulaza na predmetnu lokaciju.

A.4. Obračun netto površina predmetnih prostora

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnih prostora

A) PRIZEMLJE

a) Poslovni prostor označen br. VI.

1. Učionica	71,00m ²
2. Uredski prostor	10,46m ²
3. Uredski prostor	12,24m ²
4. Sanitarni čvor	9,65m ²
5. Sanitarni čvor	1,63m ²
6. Ulazni prostor sa hodnikom i prijemnom kancelarijom i arhivom	70,44m ²
7. Stepenište za 01 kat	9,50m ²

UKUPNO a:	184,92m ²
-----------	----------------------

b) Poslovni prostor označen br. IX.

1. Uredski prostor	20,80m ²
2. Uredski prostor	21,74m ²
3. Uredski prostor	22,48m ²
4. Uredski prostor	21,45m ²
5. Ulazni prostor sa arhivom i predulazom sa stepeništem za 02 kat i sanitarnim čvorom	68,58m ²

UKUPNO b:	155,05m ²
-----------	----------------------

C) PRVI KAT

a) Poslovni prostor označen br. X.

1. Uredski prostor	6,97m ²
2. Učionica	52,32m ²
3. Prostor simulatora	21,14m ²
4. Sanitarni čvor	8,21m ²
5. Sanitarni čvor	3,85m ²
6. Hodnik	35,31m ²

7. Stepenište za 01 kat	8,50m ²
-------------------------	--------------------

UKUPNO a:	136,30m ²
-----------	----------------------

b) Poslovni prostor označen br. XIII.

1. Ulazni hodnik	34,97m ²
2. Sanitarni čvor	1,88m ²
3. Sanitarni čvor	1,97m ²
4. Uredski prostor	28,76m ²
5. Uredski prostor	15,40m ²
6. Uredski prostor	27,11m ²
7. Uredski prostor	16,28m ²
8. Uredski prostor	13,85m ²
9. Uredski prostor	19,08m ²

UKUPNO b:	159,30m ²
-----------	----------------------

D) OBJEKT (TERETANA) SAGRAĐEN NA DIJELU
ČEST.ZEM. 5457/28 Z.U. 15467 K.O. SPLIT

1. Teretana	279,29m ²
2. Sanitarni čvor	4,50m ²
3. Sanitarni čvor	4,50m ²
4. Garderoba	26,63m ²
5. Skladište	29,06m ²

UKUPNO D:	343,98m ²
-----------	----------------------

U prethodno iznijetom obračunu neto korisnih površina sam usvojio neto korisne površine na osnovu izmjere na licu mjesta u momentu očevida.

Uvidom u elaborat etažiranja koji se nalazi u zemljišnim knjigama u predmetu broj Z – 6445/98, a koje fotografirane skice dostavljam u prilogu vidljivo je da su u poslovnim prostorima broj IX. i VI. u prizemlju izvršene kompletne preinake, na način da je izvršeno pregrađivanje poslovnog prostora prema zatečenom stanju na licu mjesta u odnosu na stanje u skici iz elaborata etažiranja.

Isto tako u poslovnom prostoru broj X. na 01 katu u odnosu na skicu iz elaborata etažiranja, izvedeno je kompletno novo stanje s time što je potrebno navesti da je ukinut pristup u poslovni prostor broj X. stepeništem sa južne strane, te da je izveden pristup iz poslovnog prostora broj VI. iz prizemlja, kao što je izveden i pristup iz poslovnog prostora broj X. na 02 kat.

Nadalje i u poslovnom prostoru broj XIII. na 01 katu u odnosu na skicu iz elaborata etažiranja, izvedeno je kompletno novo stanje, na način da je izvršeno pregrađivanje poslovnog prostora prema zatečenom stanju na licu mjesta u odnosu na stanje u skici iz elaborata etažiranja.

Potrebno je napomenuti da obračun neto površina u odnosu na izvedeno stanje na licu mjesta koje sam prethodno obračunao odgovara ukupnoj neto površini koja je uknjižena u zemljišnim knjigama.

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 5457/18 z.u. 15467 K.O. Split, u naravi zgrada i neplodno površine 1.254,00m², čest.zem. 5457/26 z.u. 15467 K.O. Split, u naravi zgrada površine 204,00m², te čest.zem. 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split, u naravi zgrada, neplodno i skladište površine 665,00m², ukupne površine 2.123,00m², s tim što je pod B. Vlastovnica pod rednim brojem 1. upisan je 1. Suvlasnički dio 155/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor koji se sastoji od skladišta, uredskog prostora i sanitarnog čvora, u površini od 155,05m², označen br. IX. u prizemlju, pod rednim brojem 2. upisan je 2. Suvlasnički dio 159/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor u površini od 159,30m², označen br. XIII. na prvom katu, pod rednim brojem 3. upisan je 3. Suvlasnički dio 184/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor koji se sastoji od skladišnog prostora, dvije uredske prostorije i sanitarnog čvora, u površini od 184,92m², označen br. VI. u prizemlju, te pod rednim brojem 4. upisan je 4. Suvlasnički dio 136/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor koji se sastoji od osam uredskih prostorija i hodnika u površini od 136,30m², označen br. X. na prvom katu, s tim što je za sva tri prostora upisano pravo vlasništva u korist Split Ship Managment d.o.o. za cijelo.

Objekt (teretana) nije uknjižen u zemljišnim knjigama, te ću u daljnjem tijeku procjene procijeniti samo građevinsku vrijednost istog sa pripadajućim građevinskim zemljištem ispod objekta.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnih nekretnina izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa trećim kvartalom 2021.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 132,86m² lociran u istoj zgradi kao i predmetni.
Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 26.01.2021.godine na iznos od 2.000.000,00kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 144,23m² lociran u prizemlju stambene zgrade anagrafske oznake Domovinskog rata 104, sagrađene na k.čest.zem. 2543/1 K.O. Split.
Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 27.02.2019.godine na iznos od 1.240.000,00kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 161,00m² lociran u prizemlju zgrade, anagrafske oznake Mostarska 1, 3, 5, sagrađene na k.čest.zem. 1148 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 20.09.2019.godine na iznos od 1.631.311,00Kn.

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA⁽¹⁾
HOUSE PRICE INDICES⁽¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Indeksi (Q 2015 = 100)⁽²⁾
Indices (Q 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
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č.2491/3	k.č.2543/1	k.č. 1148
Datum transakcije	26.01.2021.	27.02.2019.	20.09.2019.
Površina m ²	132,86	144,23	161,00
Prodajna vrijednost Eur	264.550,26	167.794,32	219.853,23
Prodajna vrijednost Kn	2.000.000,00	1.240.000,00	1.631.311,00
Cijena Eur/m ²	1.991,20	1.163,38	1.365,55
Cijena Kn/m ²	15.053,44	8.597,38	10.132,37
Indeks/dan transakcije	132,80	118,67	118,05
Indeks/dan vrednovanja	138,18	138,18	138,18
Korekcijski faktor	1,041	1,164	1,171
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	2.072,83	1.354,17	1.599,06

Izračun vrijednosti poslovnih prostora

$$(2.072,83 + 1.354,17 + 1.599,06)/3 = 1.675,35\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	1.675,35			
Odstupanja od prosjeka:		-221,45	- 6,49	227,93
Kvadrat odstupanja:		49.040,10	42,12	51.952,08
Suma:	101.034,30			
Standardno odstupanje:	183,52	14,03%		
Pravilo dva-sigma (±)	367,04			

Odstupanja od prosjeka:		-20,37%	-0,50%	17,42%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 20.04.2022.godine 1EUR iznosi 7,54Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnih poslovnih prostora poredbenom metodom po 1m² netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost poslovnog prostora Eur/m² = 1.675,35Eur/m²
- Vrijednost poslovnog prostora Kn/m² = 12.632,18Kn/m²

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostora, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 20.04.2022.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Poslovni prostor oznake br. VI. lociran u prizemlju zgrade sagrađene na
čest.zem. 5457/18, čest.zem. 5457/26 i čest.zem. 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split

184,92 x 12.632,18 =	2.335.942,73	
184,92 x 1.675,35 =		309.805,72

UKUPNO A:	2.335.942,73Kn	309.805,72Eur
------------------	-----------------------	----------------------

B) Poslovni prostor oznake br. IX. lociran u prizemlju zgrade sagrađene na
čest.zem. 5457/18, čest.zem. 5457/26 i čest.zem. 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split

155,05 x 12.632,18 =	1.958.619,51	
155,05 x 1.675,35 =		259.763,02

UKUPNO B:	1.958.619,51Kn	259.763,02Eur
------------------	-----------------------	----------------------

C) Poslovni prostor oznake br. X. lociran na prvom katu zgrade sagrađene na
čest.zem. 5457/18, čest.zem. 5457/26 i čest.zem. 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split

136,30 x 12.632,18 =	1.721.766,13	
136,30 x 1.675,35 =		228.350,21

UKUPNO C:	1.721.766,13Kn	228.350,21Eur
------------------	-----------------------	----------------------

D) Poslovni prostor oznake br. XIII. lociran na prvom katu zgrade sagrađene na
čest.zem. 5457/18, čest.zem. 5457/26 i čest.zem. 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split

159,30 x 12.632,18 =	2.021.306,27	
159,30 x 1.675,35 =		266.883,26

UKUPNO D:

2.021.306,27Kn

266.883,26Eur

B. 2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa trećim kvartalom 2021.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Splitu, 240m jugozapadno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 3872/6 K.O. Split u površini od 231,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 16.01.2019.godine na iznos od 651.921,08Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Splitu, 550m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 2609/7 K.O. Split u površini od 502,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 08.11.2019.godine na iznos od 1.264.082,60Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Splitu, 1,1km sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 835/3 K.O. Split u površini od 198,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 13.09.2019.godine na iznos od 354.204,16Kn.

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 3872/6	k.č. 2609/7	k.č. 835/3
Datum transakcije	16.01.2019.	08.11.2019.	13.09.2019.
Površina m ²	231,00	502,00	198,00
Prodajna vrijednost Eur	87.859,98	170.132,25	47.930,20
Prodajna vrijednost Kn	651.921,08	1.264.082,60	354.204,16
Cijena Eur/m ²	380,35	338,91	242,07
Cijena Kn/m ²	2.822,17	2.518,09	1.788,91
Indeks/dan transakcije	118,67	120,35	120,35
Indeks/dan vrednovanja	138,18	138,18	138,18
Korekcijski faktor	1,164	1,148	1,148
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	442,72	389,07	277,90

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(442,72 + 389,07 + 277,90)/3 = 369,90\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	369,90			
Odstupanja od prosjeka:		-5,93	74,09	-68,17
Kvadrat odstupanja:		35,10	5.489,33	4.647,15
Suma:	10.171,57			
Standardno odstupanje:	58,23	19,43%		
Pravilo dva-sigma (±)	116,46			
Odstupanja od prosjeka:		-2,00%	24,72%	-29,44%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZEM. 5457/24 Z.U. 16184

K.O. SPLIT

277,00 x 2.789,02 =	772.558,54	
277,00 x 369,90 =		102.462,30

UKUPNO a:	772.558,54Kn	102.462,30Eur
------------------	---------------------	----------------------

B.3. Procjena građevinske vrijednosti objekta (teretane)

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA – SGV

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	343,98m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	4.500,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $343,98\text{m}^2 \times 4.500,00 = 1.547.910,00\text{Kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 20.04.2022.god.
- Godina izgradnje 1992.god.
- Starost zgrade 30 god.
- Preostali vijek korištenja 40 god.
- OVK - 70 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 3,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 30/70 = 0,4285$ (42,85%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 45 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $70 - 45 = 25$ god.
- Linearni otpis = $25/70 = 0,3571 = 35,71\%$

Preostala vrijednost
 $1.547.910,00 \times 0,55 = 851.350,50\text{Kn}$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):	851.350,50Kn
---	---------------------

A izraženo u Eur-ima iznosi: 851.350,50Kn : 7,54 = 112.911,21Eur

B) ZEMLJIŠTE POD OBJEKTOM (TERETANOM) SAGRAĐENIM
NA ČEST.ZEM. 5457/28 K.O. SPLIT

413,00 x 2.789,02 =	1.151.865,26	
413,00 x 369,90 =		152.768,70

UKUPNO a:	1.151.865,26Kn	152.768,70Eur
------------------	-----------------------	----------------------

Na osnovu prethodno iznijetog, u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine, a koja vrijednost se sastoji od sadašnje građevinske vrijednosti objekta (teretane) i vrijednosti građevinskog zemljišta pod objektom, a što čini ukupnu vrijednost predmetne nekretnine, a što iznosi:

Kn

Eur

I. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA (TERETANE) SA
ZEMLJIŠTEM POD OBJEKTOM SGV_N

A) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA (TERETANE) SGV

a) Prizemni objekt sagrađen na 5457/28 z.u. 15467

K.O. Split

- površine 343,98m ²	851.350,50Kn	112.911,21Eur
---------------------------------	--------------	---------------

UKUPNO A:	851.350,50Kn	112.911,21Eur
------------------	---------------------	----------------------

B) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (POD OBJEKTOM – TERETANOM)

a) Dio čest.zem. 5457/28 z.u. 15467

K.O. Split

- površine 413,00m ²	1.151.865,26Kn	152.768,70Eur
---------------------------------	----------------	---------------

UKUPNO B:	1.151.865,26Kn	152.768,70Eur
------------------	-----------------------	----------------------

SVEUKUPNO A + B:	2.003.215,76Kn	265.679,91Eur
-------------------------	-----------------------	----------------------

B.4. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, i to poslovni prostori označeni br. VI. i br. IX., locirani u prizemlju i poslovni prostor označen br. X. lociran na prvom katu u poslovnoj zgradi sagrađenoj na čest.zem. 5457/18, čest.zem. 5457/26 i čest.zem. 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split, objekt (teretana) sagrađen na čest.zem. 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split, te građevinsko zemljište oznake čest.zem. 5457/24 z.u. 16184 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici 114. Brigade 12 u predjelu Ravne Njive, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 20.04.2022.godine iznosi:

A) Poslovna zgrada sagrađena na čest.zem. 5457/18,
5457/26 i 5457/28 z.u. 15467 K.O. Split

a) Poslovni prostor oznake br. IX. lociran u prizemlju
- površine 155,05m²

1.958.619,51Kn 259.763,02Eur

b) Poslovni prostor oznake br. VI. lociran u prizemlju
- površine 184,92m²

2.335.942,73Kn 309.805,72Eur

c) Poslovni prostor oznake br. X. lociran na prvom katu
- površine 136,30m²

1.721.766,13Kn 228.350,21Eur

d) Poslovni prostor oznake br. XIII. lociran na prvom katu
- površine 159,30m²

2.021.306,27Kn 266.883,26Eur

B) Građevinsko zemljište

a) Čest.zem. 5457/24 z.u. 16184 K.O. Split
- površine 277,00m²

772.558,54Kn 102.462,30Eur

C) Građevinska vrijednost objekta (teretane) sagrađenog na
čest.zem. 5457/28 z.u. 15467
- površine 343,98m²
sa zemljištem ispod objekta
- površine 413,00m²

2.003.215,76Kn 265.679,91Eur

SVEUKUPNO:

10.813.408,94Kn

1.432.944,42Eur

Tv = 10.813.408,94Kn ili 1.432.944,42Eur

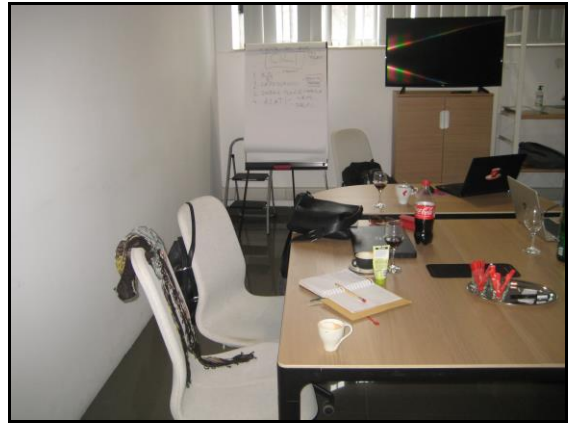
U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju izvadka iz zemljišne knjige i fotografije elaborata etažiranja.

Split, 20.04.2022.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. DARKO

B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Općinskog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 19.04.2022. 23:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15467

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34413/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 3, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 5457/18	ZGRADA, NEPLODNO			1254	
		NEPLODNO			1065	
		ZGRADA			189	
2.	ZEM 5457/26	ZGRADA			204	
3.	ZEM 5457/28	NEPLODNO, ZGRADA, SKLADIŠTE			665	
		NEPLODNO			124	
		ZGRADA			169	
		SKLADIŠTE			372	
		UKUPNO:			2123	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 155/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor koji se sastoji od skladišta, uredskog prostora i sanitarnog čvora, u površini od 155,05 m2, označen br. IX. u prizemlju. SPLIT SHIP MANAGEMENT D.O.O., SPLIT, BOKTULJIN PUT BB	
2.1	Zaprimljeno 05.07.2011. broj Z-7647/11 Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda od 28. lipnja 2011. godine, broj OVR-1684/11, članka 79. Ovršnog zakona i članka 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na posebnom dijelu nekretnine, koji u naravi predstavlja poslovni prostor u površini od 155,05 m2, označen br. IX. u prizemlju, vlasništva Split Ship Management d.o.o. Split, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Banka Splitsko-dalmatinska d.d. Split, 114. brigade 9, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15467

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-4021/14 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem OVR-2656/14 od 08. prosinca 2014. godine, zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja osiguranja RH, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Split, protiv protivnika osiguranja Split Ship Management d.o.o. iz Splita, 114. Brigade 12, OIB: 98656583257, radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja i baš na teret 155/1864 dijela, u naravi poslovnog prostora, označenog br. IX. u prizemlju.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 09.05.2014. broj Z-4833/14 Na temelju primjerka prijedloga za ovrhu predanog dana 9. svibnja 2014. godine, Općinskom sudu u Splitu, pod poslovnim brojem OVR-2931/14, zaprimljenog po službenoj dužnosti i odredbe članka 84. a Zakon o zemljišnim knjigama, zabilježuje se POKRETANJE ovršnog postupka na teret 155/1864 dijela povezanog sa poslovnim prostorom označen br. IX. u prizemlju, vlasništva ovršenika Split Ship Management d.o.o. Split, Boktuljin put b.b., (OIB-98656583257), utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Grasa d.o.o. Zagreb, Kalinovica 3, (OIB-53804674161), iz novčanog iznosa dobivenog prodajom iste.	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 27.01.2015. broj Z-862/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 14.St-397/2013 od 23. siječnja 2015. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. iz Splita, Boktuljin put bb OIB 98656583257.	ZABILJEŽBA
2. Suvlasnički dio: 159/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor u površini od 159,30 m2, označen br. XIII. na I. katu. SPLIT SHIP MANAGEMENT D.O.O., SPLIT, BOKTULJIN PUT BB		
4.1	Zaprimljeno 09.05.2014. broj Z-4833/14 Na temelju primjerka prijedloga za ovrhu predanog dana 9. svibnja 2014. godine, Općinskom sudu u Splitu, pod poslovnim brojem OVR-2931/14, zaprimljenog po službenoj dužnosti i odredbe članka 84. a Zakon o zemljišnim knjigama, zabilježuje se POKRETANJE ovršnog postupka na teret 159/1864 dijela povezanog sa poslovnim prostorom označen br. XIII. na I. katu, vlasništva ovršenika Split Ship Management d.o.o. Split, Boktuljin put b.b., (OIB-98656583257), utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Grasa d.o.o. Zagreb, Kalinovica 3, (OIB-53804674161), iz novčanog iznosa dobivenog prodajom iste.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 27.01.2015. broj Z-862/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 14.St-397/2013 od 23. siječnja 2015. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. iz Splita, Boktuljin put bb OIB 98656583257.	ZABILJEŽBA
3. Suvlasnički dio: 184/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor koji se sastoji od skladišnog prostora, dvije uredske prostorije i sanitarnog čvora u površini od 184,92 m2, označen br. VI. u prizemlju. SPLIT SHIP MANAGEMENT D.O.O.		
2.1	Zaprimljeno 05.07.2011. broj Z-7647/11 Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda od 28. lipnja 2011. godine, broj OVR-1684/11, članka 79. Ovršnog zakona i članka 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na posebnom dijelu nekretnine, koji u naravi predstavlja poslovni prostor u površini od 184,92 m2, označen br. VI. u prizemlju, vlasništva Split Ship Management d.o.o. Split, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Banka Splitsko-dalmatinska d.d. Split, 114. brigade 9, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

20.04.2022. 09:40:59

Stranica: 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15467

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 09.05.2014. broj Z-4833/14 Na temelju primjerka prijedloga za ovrhu predanog dana 9. svibnja 2014. godine, Općinskom sudu u Splitu, pod poslovnim bojem OVR-2931/14, zaprimljenog po službenoj dužnosti i odredbe članka 84. a Zakon o zemljišnim knjigama, zabilježu se POKRETANJE ovršnog postupka na teret 184/1864 dijela povezanog sa poslovnim prostorom označen br. VI. u prizemlju, vlasništva ovršenika Split Ship Management d.o.o. Split, Boktuljin put b.b., (OIB-98656583257), utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Grasa d.o.o. Zagreb, Kalinovica 3, (OIB-53804674161), iz novčanog iznosa dobivenog prodajom iste.	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 27.01.2015. broj Z-862/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 14.St-397/2013 od 23. siječnja 2015. zabilježu se da je otvoren stečajni postupak nad SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. iz Splita, Boktuljin put bb OIB 98656583257.	ZABILJEŽBA
4. Suvlasnički dio: 136/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor koji se sastoji od osam uredskih prostorija i hodnika u površini od 136,30 m2, označen br. X. na I. katu. SPLIT SHIP MANAGEMENT D.O.O.		
2.1	Zaprimljeno 05.07.2011. broj Z-7647/11 Na temelju rješenja o ovrši ovog suda od 28. lipnja 2011. godine, broj OVR-1684/11, članka 79. Ovršnog zakona i članka 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježu se ovrha na posebnom dijelu nekretnine, koji u naravi predstavlja poslovni prostor u površini od 136,30 m2, označen br. X. na I. katu., vlasništva Split Ship Management d.o.o. Split, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Banka Splitsko-dalmatinska d.d. Split, 114. brigade 9, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 09.05.2014. broj Z-4833/14 Na temelju primjerka prijedloga za ovrhu predanog dana 9. svibnja 2014. godine, Općinskom sudu u Splitu, pod poslovnim bojem OVR-2931/14, zaprimljenog po službenoj dužnosti i odredbe članka 84. a Zakon o zemljišnim knjigama, zabilježu se POKRETANJE ovršnog postupka na teret 136/1864 dijela povezanog sa poslovnim prostorom označen br. X. na I. katu, vlasništva ovršenika Split Ship Management d.o.o. Split, Boktuljin put b.b., (OIB-98656583257), utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Grasa d.o.o. Zagreb, Kalinovica 3, (OIB-53804674161), iz novčanog iznosa dobivenog prodajom iste.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 11.11.2014. broj Z-11439/14 Zabilježu se odbijanje prijedloga Brodsko upravljanje d.o.o. Split, kojim je tražio uknjižbu prava vlasništva poslovnog prostora broj X. na I. katu.	ZABILJEŽBA
4.2	Zaprimljeno 22.12.2015. broj Z-15533/15 Zabilježu se odbijanje prigovora Brodsko upravljanje d.o.o. Split, izjavljenog na rješenje ovog suda pod poslovnim brojem Z-11439/14 od 26. studenoga 2015. godine.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 27.01.2015. broj Z-862/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 14.St-397/2013 od 23. siječnja 2015. zabilježu se da je otvoren stečajni postupak nad SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. iz Splita, Boktuljin put bb OIB 98656583257.	ZABILJEŽBA
4.4	Zaprimljeno 08.09.2016.g. pod brojem Z-20768/2016 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Brodsko upravljanje d.o.o. Split protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-15533/15 od 6. travnja 2016.	na 4 (4.1), 4 (4.2)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 19.04.2022. 23:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16184

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34413/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 5457/24	NEPLODNO			277	
		UKUPNO:			277	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.11.2014. broj Z-11510/14	
1.1	Na temelju Rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/13-06/0173, urbroj:532-04-01-04/12-13-1 od 11. srpnja 2013. godine, zabilježuje se da čest. zem.5457/24, zona A (potpuna zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SPLIT SHIP MANAGEMENT D.O.O., OIB: 98656583257, SPLIT, BOKTULJIN PUT BB		
2.1	Zaprimljeno 05.07.2011. broj Z-7647/11 Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda od 28. lipnja 2011. godine, broj OVR-1684/11, članka 79. Ovršnog zakona i članka 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na nekretnini označenoj kao čest. zem. 5457/24, vlasništva Split Ship Management d.o.o. Split, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Banka Splitsko-dalmatinska d.d. Split, 114. brigade 9, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-4021/14 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem OVR-2656/14 od 08. prosinca 2014. godine, zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja osiguranja RH, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Split, protiv protivnika osiguranja Split Ship Management d.o.o. iz Splita, 114. Brigade 12, OIB: 98656583257, radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na teret nekretnine protivnika osiguranja upisane u listu "A".	ZABILJEŽBA

