

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **St – 159/14**

Stečajna upraviteljica: **MERI ŠITIĆ**

Stečajni dužnik: **ATRIUM SPALATUM d.o.o. U STEČAJU**



Očevid od 26.01.2022.godine

Ulica: **Spinčićeva – Poljička cesta**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 27.01.2022.godine

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

NEKRETNINA :

A) Građevinsko zemljište – 4028/4335 dijela čest.zem. 820/1 z.u. 15816 K.O. Split
(pravom građenja opterećeno zemljište)

SADRŽAJ :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D:

Na traženje Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem St – 159/14 dana 26.01.2022.godine, u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Spinčićeva – Poljička cesta, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta

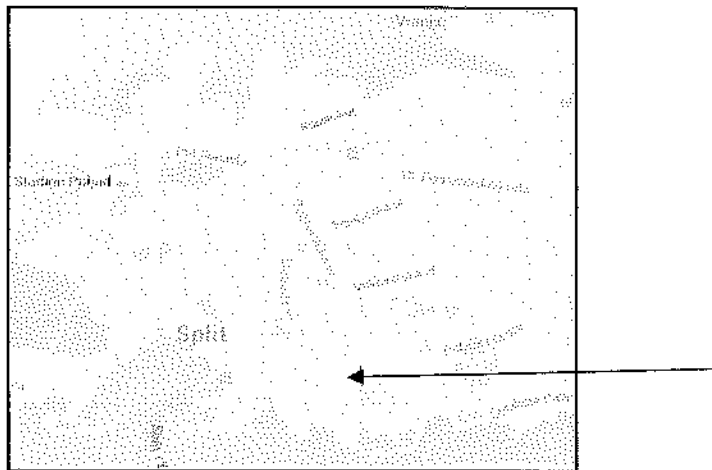
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo je da je predmet vještačenja građevinsko zemljište čest.zem. 820/1 z.u. 15816 K.O. Split u Splitu u Ulici Spinčićeva – Poljička cesta, u predjelu Firule, s tim što je na tom zemljištu izgrađena stambeno poslovna zgrada.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-499/2020-4
Split, 4. sruđenog 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Brano Klein, odlučujući povodom zahtjeva Jure Malenice, iz Splita, Ulica slobode 37, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Jure Malenice, ing. građ., iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20715349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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 proteka 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 prihvaćeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH. Očjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA
Brano Klein

Pouka o pravnom lijeku:

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.

DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. Web stranice suda

Dokument je elektronički potpisan:
BRANO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
04.11.2020
10:54:03

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

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

Na licu mjesta je vidljivo da je na predmetnom građevinskom zemljištu oznake čest.zem. 820/1 z.u. 15816 K.O. Split sagrađen stambeno poslovni objekt "Firule – Lazarica" i to na pravu građenja na križanju Poljičke ceste i Spinčićeve ulice, u predjelu Firule nasuprot KBC – a Split.

Od strane stečajne upraviteljice dostavljena mi je kopija ugovora o prodaji prava građenja, sklopljen između Tomislava Bausa iz Splita i poduzeća Atrium Spalatum d.o.o. iz Splita od 26.09.1998.godine u kojem pod I. stoji da je Tomislav Baus isključivi nositelj prava građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15816 K.O. Split, a u točki II. stoji da Atrium Spalatum d.o.o. kupuje pravo građenja, s tim što u ugovoru o prodaji prava građenja nije naveden vremenski period trajanja prava građenja.

A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da je u z.u. 15816 k.o. Split upisano zemljište koje nosi oznaku čest.zem. 820/1 i to zemljište ispod zgrade „Firule – Lazarica „ upisane u z.u. 15816 površine 3.630,00m² i dvor, neplodno površine 705,00m², sveukupne površine 4.335,00m² s time što je stečajni dužnik upisan u suvlasničkom dijelu od 231/4335 + 231/4334 + 3566/4335.= 4028/4335

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 građevinskog zemljišta, neopterećenog pravom građenja i tržišnu vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta neopterećenog pravom građenja 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 poredbena, prihodovna i troškovna 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.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 10.02.2021.godine na iznos od 1.464.964,39Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 10.02.2021.godine na iznos od 2.141.878,96Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 16.04.2018.godine na iznos od 10.786.392,45Kn.

6

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 8204/50	dio k.č. 9905/14/17, 9907/3/6 i 8204/51	k.č.z. 8075/3
Datum transakcije	10.02.2021.	10.02.2021.	16.04.2018.
Površina m ²	290,00	424,00	1.992,00
Prodajna vrijednost Kn	1.464.964,39	2.141.878,96	10.786.392,45
Prodajna vrijednost Eur	194.035,02	283.692,58	1.455.653,50
Cijena Eur/m ²	669,09	669,09	730,75
Cijena Kn/m ²	5.051,60	5.051,60	5.414,86
Indeks/dan transakcije	132,80	132,80	109,33
Indeks/dan vrednovanja	138,18	138,18	138,18
Korekcijski faktor	1,041	1,041	1,264
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	696,52	696,52	923,67

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(696,52 + 696,52 + 923,67)/2 = 772,24\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	772,24			
Odstupanja od prosjeka:		-75,72	-75,72	151,49
Kvadrat odstupanja:		5.733,52	5.733,52	22.931,04
Suma:	34.398,08			
Standardno odstupanje:	107,08	13,86%		
Pravilo dva-sigma (±)	214,16			

Odstupanja od prosjeka:		-10,87%	-10,87%	19,60%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 27.01.2022.godine 1EUR iznosi 7,52Kn.

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

a) 4028/4335 DIJELA ČEST.ZEM. 820/1 Z.U. 15816

K.O.SPLIT

4028/4335 OD 4335 m² = 4028 m²

4.028,00 x 5.807,24 = 23.391.562,72

4.028,00 x 772,24 = 3.110.582,72

UKUPNO a:	23.391.562,72Kn	3.110.582,72Eur
------------------	------------------------	------------------------

PRAVO GRAĐENJA - izgrađeno zemljište

Tržišna vrijednost zemljišta stambeno poslovne namjene	5.807,24Kn/m ²
Površina zemljišta 4028/4335 od 4335 m2 ==	4.028,00m ²
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta stambeno poslovne namjene opterećenog pravom građenja	23.391.562,72Kn
Trajanje prava građenja	100 godina
Starost objekta	18 godina
Ostatak trajanja prava građenja	82 godine
Kamatna stopa na nekretnine (prilog broj 13)	5,00%
Kamatna stopa prava građenja	0,00%

TRŽIŠNA VRIJESDNOST PRAVA GRAĐENJA

Kamata na nekretnine	1.169.578,14 Kn
Kamata na pravo građenja	1,00 Kn
Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine)	1.169.578,14 Kn
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja	1,00 Kn
Razlika:	1.169.577,14 Kn
Multiplikator za 82 godine predvidivog ostatka dijela korištenja prava građenja i 5,00% kamatne stope na nekretnine (prilog broj 14.)	19,63
Tržišna vrijednost prava građenja:	22.558.799,26 Kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA

Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja	23.391.562,72 Kn
Faktori diskontiranja za 82 godine ostatka vijeka korištenja prava građenja i 5,00% kamatne stope nekretnina (prilog broj 8)	0,0183
Diskontirana vrijednost zemljišta	428.065,60 Kn
Kamata na pravo građenja	1,00 Kn
Multiplikator za 82 godine predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 5,00% kamatne stope na nekretnine (prilog broj 14.)	19,63
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	19,63 Kn
Financijsko matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice	428.085,23 Kn
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice (nema podataka)	1,00 428.085,23 Kn
Dodaci ili odbici zbog posebno ugovorenih klauzula	0,00 Kn
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta	428.085,23 Kn

U odnosu na prethodno dati izračun tržišne vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta potrebno je napomenuti da u ugovoru o prodaji prava građenja nije naveden vremenski rok trajanja prava građenja što je osnovni element pri izračunu tržišne vrijednosti, te sam istražujući i konzultirajući sve relevantne čimbenike došao do saznanja da nema nekog pravnog akta koji propisuje trajanje prava građenja u slučaju da ugovorom nije određen vremenski rok trajanja prava građenja, te u tom slučaju se preporučuje samo usmenom preporukom da se usvoji vremenski rok trajanja prava građenja od 100 godina a koji rok sam i obuhvatio u prethodno iznijetom izračunu, međutim isto ostaje da sud razmotri navedenu okolnost u daljnjem tijeku vođenja stečajnog postupka, jer vremenski period koji se odnosi na trajanje prava građenja je element koji značajno utječe na izračun tržišne vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta.

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta oznake čest.zem. 820/1 z.u. 15816 k.o. Split, u predjelu Firule, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv)pravom građenja opterećenog zemljišta na dan 27.01.2022.godine iznosi:

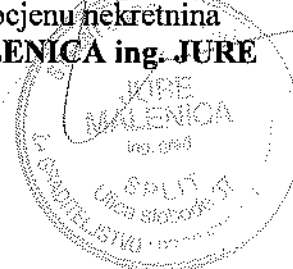
**TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA
I TO 4028/4335 DIJELA ČEST.ZEM.820/1 Z.U.15816 K.O.SPLIT U POVRŠINI 4028 M2**

TV = 428.085,23 Kn ili 56.926,22 Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadaka iz zemljišne knjige,kopiju ugovora o prodaji prava građenja i fotografije lica mjesta.

Split, 27.01.2022.godine

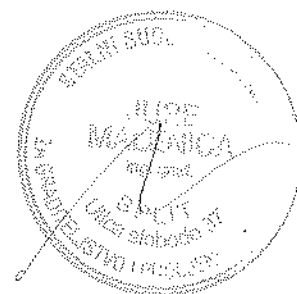
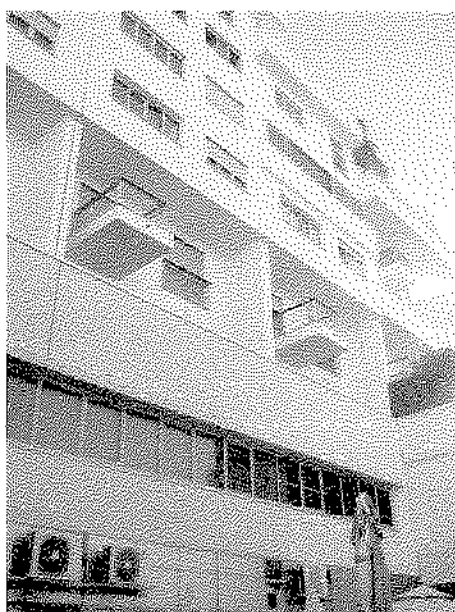
IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE



B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni 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. Namjenjene 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 Trgovačkog suda u Splitu, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 01.02.2022. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15816

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38040/2021

Aktivne plombe: Z-22662/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	820/1	ZEMLJIŠTE ISPOD ZGRADE "FIRULE-LAZARICA" UPISANE U Z.U. 15817, NEPLODNO, DVOR			4335	
		ZEMLJIŠTE ISPOD ZGRADE "FIRULE-LAZARICA" UPISANE U Z.U. 15817, NEPLODNO, DVOR			3630	
					705	
		UKUPNO:			4335	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 307/4335	
	H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6/A, ZAGREB	PRETHODNI VLASNIK
	KRALJIĆ-MIJIĆ VLASTA	POTONJI VLASNIK
1.3	ZABILJEŽBA, Predano: 14. veljače 2002. Z-1230/02 > Z-10951/2015 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva s imena Vlasta Kraljić-Mijić na ime H-Abduco d.o.o. kao prethodnog vlasnika, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.556.500,00 EUR (dvamilijunapetstopešeststisućpetsto eura) i nuzgredica, te istodobno na ime Kraljić-Mijić Vlasta, kao potonjeg vlasnika, a nakon podmirne navedene tražbine.	
2.	Suvlasnički dio: 231/4335	
	ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB	PRETHODNI VLASNIK
	ATRIUM SPALATUM D.O.O.	POTONJI VLASNIK
2.1	ZABILJEŽBA	
	Predano: 14. veljače 2002. Z-1230/02 > Z-7280/2004 > Z-10951/2015 > Z-3130/17 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva s imena Atrium Spalatum d.o.o. na ime Adriatic Assets d.o.o. za usluge kao prethodnog vlasnika, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.556.500,00 EUR (dvamilijunapetstopešeststisućpetsto eura) i nuzgredica, te istodobno na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika, a nakon podmirne navedene tražbine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	ZABILJEŽBA Predano: 25. svibnja 2007. Z-7507/07 > Z-10951/2015 > Z-3130/2017 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva na ime Adriatic Assets d.o.o. za usluge kao prethodnog vlasnika i na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dvamilijunašestotisuća EUR) u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
4.1	ZABILJEŽBA Pred. 25. svibnja 2007. Z-7509/07 > Z-10951/2015 > Z-3130/2017 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva na ime Adriatic Assets d.o.o. za usluge kao prethodnog vlasnika i na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.500.000,00 EUR (dvamilijunapetstotisuća EUR) u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
2.2	Zaprimljeno 15.01.2019.g. pod brojem Z-1549/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 11. ST-159/2014 08.06.2015, nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o., Split, Poljička cesta 20 b, (OIB:75237018400).	
2.3	Zaprimljeno 24.04.2020.g. pod brojem Z-12453/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Ane Baus, Split, Biogradska 6, izjavljenog protiv rješenja ovog suda br. Z-3130/17 od 05. veljače 2020.	
2.4	Zaprimljeno 09.06.2021.g. pod brojem Z-23117/2021 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Ane Baus iz Pirovca, Dublje 9 A, protiv Rješenja ovog suda poslovni broj Z-12453/2020 od 10. svibnja 2021.	
3. Suvlasnički dio: 231/4335		
ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB		PRETHODNI VLASNIK
ATRIUM SPALATUM D.O.O.		POTONJI VLASNIK
2.1	ZABILJEŽBA Predano: 14. veljače 2002. Z-1230/02 > Z-10059/2004 > Z-10951/2015 > Z-3130/2017 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva s imena Atrium Spalatum d.o.o. na ime Adriatic Assets d.o.o. za usluge kao prethodnog vlasnika, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.556.500,00 EUR (dvamilijunapetstopedesetšeststisućapetsto eura) i nuzgredica, te istodobno na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika, a nakon podmiere navedene tražbine.	
3.1	ZABILJEŽBA Predano: 25. svibnja 2007. Z-7507/07 > Z-10951/2015 > Z-3130/2017 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva na ime Adriatic Assets d.o.o. za usluge kao prethodnog vlasnika, te Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dvamilijunašestotisuća EUR) u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
4.1	ZABILJEŽBA Predano: 25. svibnja 2007. Z-7509/07 > Z-10951/2015 > Z-3130/2017 Zabilježu se da je prijenos prava vlasništva na ime Adriatic Assets d.o.o. za usluge kao prethodnog vlasnika, te Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.500.000,00 EUR (dvamilijunapetstotisuća EUR) u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
3.2	Zaprimljeno 15.01.2019.g. pod brojem Z-1549/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 11. ST-159/2014 08.06.2015, nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o., Split, Poljička cesta 20 b, (OIB:75237018400).	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Priljedba
3.3	Zaprimljeno 24.04.2020.g. pod brojem Z-12453/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Ane Baus, Split, Biogradska 6, izjavljenog protiv rješenja ovog suda br. Z-3130/17 od 05. veljače 2020.	
3.4	Zaprimljeno 09.06.2021.g. pod brojem Z-23117/2021 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Ane Baus iz Pirovca, Dublje 9 A, protiv Rješenja ovog suda poslovni broj Z-12453/2020 od 10. svibnja 2021.	
4. Suvlasnički dio: 3566/4335		
	ADRIATIC ASSETS D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB	PRETHODNI VLASNIK
	ATRIUM SPALATUM D.O.O.	POTONJI VLASNIK
2.1	ZABILJEŽBA Predano: 14. veljače 2002. Z-1230/02 > Z-12581/2005 > Z-10951/2015 > Z-3130/2017 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva s imena Atrium Spalatum d.o.o. na ime Adriatic Assets d.o.o. za usluge kao prethodnog vlasnika, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.556.500,00 EUR (dvamilijunapetstodesetšeststisućapetsto eura) i nuzgredica, te istodobno na ime Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika, a nakon podmire navedene tražbine.	
3.1	ZABILJEŽBA Predano: 25. svibnja 2007. Z-7507/07 > Z-10951/2015 > Z-3130/2017 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva na ime Adriatic Assets d.o.o. za usluge kao prethodnog vlasnika, te Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dvamilijunašeststisuća EUR) u kunsjoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
4.1	ZABILJEŽBA Predano: 25. svibnja 2007. Z-7509/07 > Z-10951/2015 > Z-3130/2017 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva na ime Adriatic Assets d.o.o. za usluge kao prethodnog vlasnika, te Atrium Spalatum d.o.o. kao potonjeg vlasnika izvršen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu od 2.500.000,00 EUR (dvamilijunapetstotisuća EUR) u kunsjoj protuvrijednosti i nuzgredica.	
4.2	Zaprimljeno 15.01.2019.g. pod brojem Z-1549/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 11. ST-159/2014 08.06.2015, nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o., Split, Poljička cesta 20 b, (OIB:75237018400).	
4.3	Zaprimljeno 24.04.2020.g. pod brojem Z-12453/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Ane Baus, Split, Biogradska 6, izjavljenog protiv rješenja ovog suda br. Z-3130/17 od 05. veljače 2020.	
4.4	Zaprimljeno 09.06.2021.g. pod brojem Z-23117/2021 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Ane Baus iz Pirovca, Dublje 9 A, protiv Rješenja ovog suda poslovni broj Z-12453/2020 od 10. svibnja 2021.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA Na teret nekretnine upisane u listu "A" uknjižuje se pravo građenja u korist: ATRIUM SPALATUM D.O.O. SPLIT		Z-6010/1998, Z-7140/1998
1.2	Zabilježuje se da je pravo građenja upisano u Z.U.15817.		
2. Na suvlasnički dio: 2 (231/4335)			
2.1	ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA Predano: 25. svibnja 2007. Z-7507/07 i Z-7509/07 Zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnine upisane u listu A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-bank d.d. Zagreb a na temelju ugovora o kreditu br. 011-147/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. 05. 2007. godine i ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-20/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. 05. 2007. godine.		
3. Na suvlasnički dio: 3 (231/4335)			
3.1	ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA Predano: 25. svibnja 2007. Z-7507/07 i Z-7509/07 Zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnine upisane u listu A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-bank d.d. Zagreb a na temelju ugovora o kreditu br. 011-147/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. 05. 2007. godine i ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-20/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. 05. 2007. godine.		
4. Na suvlasnički dio: 4 (3566/4335)			
4.1	ZABILJEŽBA, ZABRANA OPTEREĆENJA NEKRETNINE PRENIJETE RADI OSIGURANJA Predano: 25. svibnja 2007. Z-7507/07 i Z-7509/07 Zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnine upisane u listu A u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Hypo Alpe-Adria-bank d.d. Zagreb a na temelju ugovora o kreditu br. 011-147/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. 05. 2007. godine i ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-20/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. 05. 2007. godine.		
5. Na suvlasnički dio: 2 (231/4335)			
5.1	ZABILJEŽBA, SPOR Predano: 27. srpnja 2016. Z-16727/16 Zabilježuje se spor radi utvrđenja nositelja prava građenja na čest. zem. 820/1, između tužitelja Tomislava Bausa, Split, Biogradska 16, OIB: 35552868009 i tuženika Atrium spalatum d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 B, OIB: 75237018400, a temeljem tužbe zaprimljene pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 26. srpnja 2016. godine, pod brojem P-521/16.		
6. Na suvlasnički dio: 3 (231/4335)			
6.1	ZABILJEŽBA, SPOR Predano: 27. srpnja 2016. Z-16727/16 Zabilježuje se spor radi utvrđenja nositelja prava građenja na čest. zem. 820/1, između tužitelja Tomislava Bausa, Split, Biogradska 16, OIB: 35552868009 i tuženika Atrium spalatum d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 B, OIB: 75237018400, a temeljem tužbe zaprimljene pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 26. srpnja 2016. godine, pod brojem P-521/16.		
7. Na suvlasnički dio: 4 (3566/4335)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	ZABILJEŽBA, SPOR Predano: 27. srpnja 2016. Z-16727/16 Zabilježuje se spor radi utvrđenja nositelja prava građenja na čest. zem. 820/1, između tužitelja Tomislava Bausa, Split, Biogradska 16, OIB: 35552868009 i tuženika Atrium spalatum d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 B, OIB: 75237018400, a temeljem tužbe zaprimljene pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 26. srpnja 2016. godine, pod brojem P-521/16.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.02.2022.

Danas dana 26.IX 1998.godine s jedne strane Tomislav Baus iz Splita, Biogradska 6 i s druge strane Poduzeće "ATRIUM SPALATUM" d.o.o. Split, Pojišanska 32, zastupano po direktoru Tomislavu Baus sklapaju

UGOVOR O PRODAJI PRAVA GRADNJE

I.
Tomislav Baus iz Splita, Biogradska 6, (dalje:prodavatelj), jamči kako je isključivi nositelj prava gradnje na čest.zemlje 820/1 upisno u Z.U. 15817 za K.O.Split.

II.
Temeljeno na točki I, prodavatelj prodaje a "ATRIUM SPALATUM" d.o.o. Split, (dalje:kupac), kupuje označeno pravo gradnje.

III.
Pri određivanju iznosa kupoprodajne cijene stranke su prihvatile nalaz i procjene vrijednosti prava gradnje Sudskog vještaka F.Veig, te ovlaštenog Revizora.

Temeljeno na gornjem stranke utvrđuju kupoprodajnu cijenu prava gradnje na iznos 8.201.000,00 DEM.

IV.
Neprijeporno je da kupac ima namjeru izgradnje zgrade na čest.zem.820/1, odnosno na temelju kupljenog prava gradnje na istoj, -radni naziv objekta "Lazarica".
Okončanje postupka gradnje zgrade stranke pretpostavljeno utvrđuju za konac 2000 godine.

Zasnivano na gornjim stavcima, kupac se obvezuje isplatiti dogovoreni iznos kupoprodajne cijene od iznosa koje će naplatiti prodajom stanova i poslovnih prostora u budućoj opisanjoj zgradi.

V.
Ovisno o dinamici i uspješnosti prodaje stanova i poslovnih prostora, kupac će isplatu cijene izvršiti odjednom ili u obrocima, ali najkasnije u roku od 2 godine od dana dobivanja Uporabne dozvole za izgrađenu zgradu na čest.zemlje 820/1.

VI.
Ugovoreni iznos kupoprodajne cijene kupac će isplatiti u protuvrijednosti Kn po srednjem tečaju NBH na dan isplate.
Radi zaštite kupca od pada vrijednosti novca stranke ugovaraju slijedeće:
- za slučaj da kupac vrši plaćanje u obrocima obvezan je svako plaćanje dijela cijene izraziti u DEM, po srednjem tečaju NBH na dan plaćanja, te taj izračun (kao obavijest) uz dokaz o uplati dostaviti prodavatelju. Tako plaćeni iznos dijela cijene se odbija od ukupne cijene određene u DEM, a



kupac ostaje obavezan izmiriti preostali iznos cijene izražen u DEM.

- ukupni iznos plaćene kupoprodajne cijene, (bez obzira jeli plaćena odjednom ili u obrocima), mora biti jednak protuvrijednosti iznosa od 6.201.000,00 DEM.

VII.

Isplatu ili isplate kupoprodajne cijene kupac je obavezan izvršiti na račun kojeg će prodavatelj naznačiti u času kada bude obaviješten o spremnosti kupca za plaćanje cijene.

VIII.

Isplatu dogovorene kupoprodajne cijene kupac može izvršiti, u cijelosti ili u njezinom dijelu, ustupom u vlasnost prodavatelja dijelova buduće zgrade - poslovnih prostora, stanova ili parkirališnog prostora. Ukoliko način isplate bude temeljen na ovom članku ugovora, stranke će sačiniti dodatak ugovora u kojem će, polazeći od tržišne cijene dijelova zgrade, regulirati ovaj način isplate.

IX.

Danom sklapanja ovog ugovora prodavatelj pripušta kupcu posjed prava koje je predmet prodaje. Kupac je ovlašten, temeljem ovog ugovora i bez daljnijeg pristanka i odobrenja prodavatelja, zatražiti upis prava gradnje u Zemljišnoj knjizi na svoje ime te upisati prodano pravo u temeljni kapital Društva pri nadležnom Trgovačkom registru.

Također, kupac je ovlašten temeljem ovog ugovora, zatražiti i ishoditi građevnu dozvolu od nadležnog Ureda radi ostvarenja prava gradnje na svoje ime.

X.

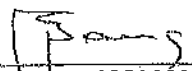
Takse, pristojbe i porezna davanja po Ugovoru snosi kupac.

XI.

Nakon čitanja stranke potpisuju ugovor, svjedočeći potpisom da je u njemu izražena njihova prava volja.

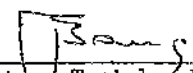
Prodavatelj:

Tomislav Baus


JMBG 2112956380049

Kupac:

"ATRIUM SPALATUM" d.o.o.


direktor, Tomislav Baus



Ja, JAVNI BILJEŽNIK MIRA RUBIĆ - SPLIT, Domovinskog rata 11
potvrđujem da je Tomislav Daus, Split, Biogradska 6

u mojoj namješnosti vlistoručno potpisao pismeno-stavi svoj rukoznak na
njega-prizna potpis-rukoznak na pismenu kao svoj. Istovjetnost
podnositelja isprave utvrdio sam na temelju:
osobne iskaznice br.12835861 MUP Split

Potpis - rukoznak na pismenu je istinit

Javnobilježnička pristojba za ovjenu po tar. br. 11 ZJP u iznosu od
10,00 kn naplaćena i poneti na primjerku koji ostaje za arhiv.
Oslobodeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe na osnovi čl. .
ZJP.

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 19 JET u iznosu od
30,00 kn a trošak 225,00 kn

Broj: OV-6341/98

U Splitu, 22.10.1998.g.

