

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Mažuranićevo šetalište 15

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Sudac: **ANA MARKAČ**

Predmet: **2.St – 181/2020**

Stečajna upraviteljica: **LJILJANA POLJANIĆ**

Stečajni dužnik: **VENDITA d.o.o., SESVETE**



Očevid od 16.11.2021.godine

Ulica: Poljana Kneza Trpimira 4 i 5

Mjesto: SPLIT

Split, 25.11.2021.godine

IZRADIO:

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

MALENICA ing. DARKO

NEKRETNINA :

- A) Poslovni prostor lociran u prizemlju i na polukatu, sa skladištem u podrumu, i to u zgradama sagrađenim na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split i čest.zgr. 1406/2 z.u. 23479 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Poljana Kneza Trpimira 4 i 5

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 poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

U V O D:

Na traženje Trgovačkog suda u Zadru pod poslovnim brojem 2St – 181/2020 dana 16.11.2021.godine, u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Poljana Kneza Trpimira 4 i 5, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem

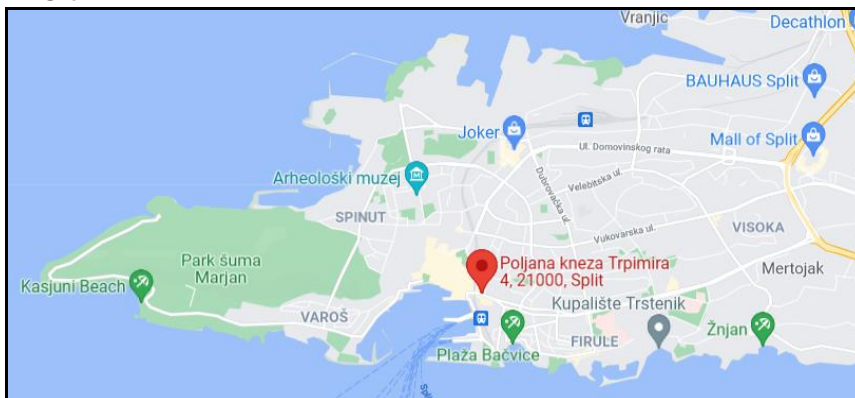
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

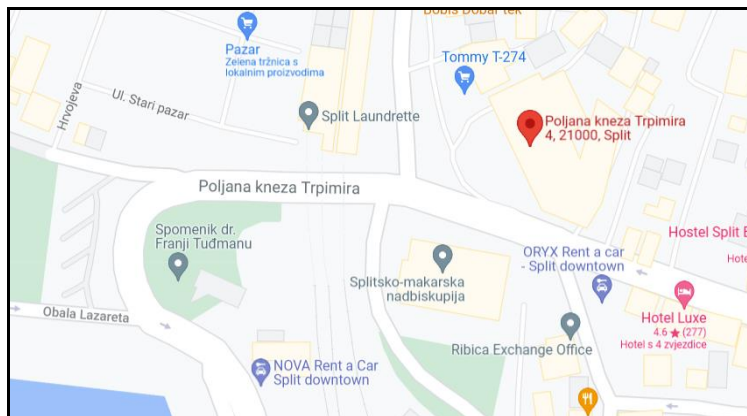
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja poslovni prostor lociran u prizemlju i na polukatu, sa skladištem u podrumu, i to u zgradama sagrađenim na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split i čest.zgr. 1406/2 z.u. 23479 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Poljana Kneza Trpimira 4 i 5, na jednoj od najatraktivnijih lokaciju u Gradu Splitu.

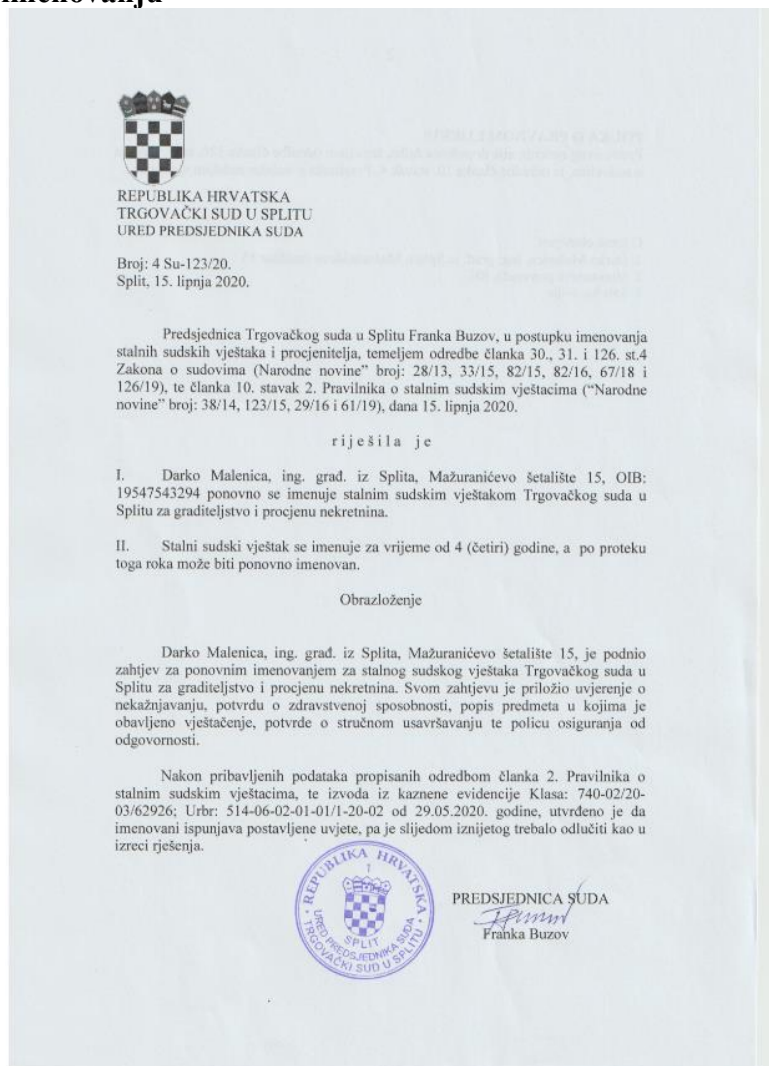
MAKROLOKACIJA



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
- Poslovni prostordardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Poslovni prostordards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetni poslovni prostor se sastoji od podruma, prizemlja i polukata, lociran u zgradama anagrafske oznake Poljana kneza Trpimira 4 i 5, a koji objekti su sagrađeni na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split i čest.zgr. 1406/2 z.u. 23479 K.O. Split.

U prizemlje predmetnog prostora se pristupa sa zapadne ulične strane kliznom ostakljenom senzorskom stijenkom, te se isti na licu mjesta koristi kao prodavaonica kozmetike i higijenskih potreština, s tim što su na podu postavljene keramičke pločice vel. 40 x 40cm, dok su zidovi i stupovi obloženi knauf pločama i bojani, a plafon je izveden kao spuštene od knauf ploča, također završno bojan.

U podrumski dio se pristupa unutarnjim stepeništem iz prizemlja, te unutarnjim liftom također iz prizemlja, te se podrum na licu mjesta koristi kao skladišni dio sa kancelarijom, te zasebno izvedenim sanitarnim čvorom.

Na podu su postavljene keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok su zidovi bojani, a plafon je izveden kao spuštene tip "Amstrong".

U sanitarnom čvoru su ugrađeni wc školjka sa vodokotlićem i umivaonik.

Svijetla visina od poda do spušteneog plafona u podrumu je 2,40m, a visina od poda do spušteneog plafona u prizemlju je 2,80m.

Na etažu polukata (galerije) se pristupa iz prostora zajedničkog stubišta sa istočne strane, te se polukat sastoji od centralne glavne prostorije, te 4 manja prostora za sanitarne čvorove, te je isti prostor na licu mjesta neuređen, sa betonskim podom, plafonom od polumontažnih gredica, dok su zidovi dijelom bojani, a dijelom neobrađeni od grube žbuke, odnosno prostor je u fazi adaptacije.

Svijetla visina od poda do dna polumontažnih gredica je 2,60m, osim u krajnjem zapadnom dijelu uz stupove i vanjsku aluminijsku stijenku u širini od 1,10m i čitavoj dužini visina iznosi 1,60m.

Vanjska zapadna stijenka poslovnog prostora je kompletno izvedena kao aluminijska ostakljena.

U poslovnom prostoru u prizemlju i podrumu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovni prostor je preko glavne instalacije zgrade spojen na vodovodnu mrežu, kanalizacijsku mrežu i elektro mrežu.

Stambeno poslovna zgrada je stara preko 70 godina.

A.4. Obračun netto korisnih površina predmetne nekretnine

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

A) Poslovni prostor lociran u prizemlju i na polukatu, sa skladištem u podrumu, i to u zgradama sagrađenim na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split i čest.zgr. 1406/2 z.u. 23479 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Poljana Kneza Trpimira 4 i 5

a) Podrum

1. Skladište sa kancelarijom i wc-om	66,08m ²
--------------------------------------	---------------------

UKUPNO a:	66,08m ²
-----------	---------------------

b) Prizemlje

1. Prodavaonica sa stepeništem od prizemlja do podruma	244,79m ²
--	----------------------

UKUPNO b:	244,79m ²
-----------	----------------------

c) Polukat

1. Središnji prostor sa pomoćnim prostorijama 221,74 + 23,05 x 0,75 + 2,09 + 2,33 x 2 + 2,19	247,97m ²
---	----------------------

UKUPNO c:	247,97m ²
-----------	----------------------

UKUPNO b + c:	492,76m ²
---------------	----------------------

SVEUKUPNO A (a + b + c):	558,84m²
---------------------------------	----------------------------

Na licu mjesta u momentu očevida u podrumu stvarno izmjena površina iznosi 53,81m², dok je u zemljišnim knjigama uknjižena netto površina za podrum iznosi 40,82m², te istu uzimam u daljnji tijek izračuna tržišne vrijednosti poslovnog prostora u ovom procjembenom elaboratu.

Isto tako na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta ukupna neto korisna površina b) prizemlje i c) polukata iznosi 492,76m², a ukupna uknjižena neto korisna površina prizemlja i polukata uknjižena u zemljišnim knjigama iznosi 467,45m², a koju neto korisnu površinu uzimam u procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time što se na prizemlje odnosi 233,73m², a na polukat se odnosi 233,72m².

Potrebno je navesti da se u zemljišnim knjigama u etažnoj podjeli navodi unutarnje stepenište koje vodi od prizemlja do polukata, a koje se u momentu očevida je srušeno i zatvoreno je ab pločom, pa je i to jedan od razloga zašto je ukupna neto površina prizemlja i polukata prethodno obračunata veća od uknjižene ukupne neto površine prizemlja i polukata.

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadaka iz zemljišne knjige skinutih sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku:

- čest.zgr. 1406/1, u naravi stambena zgrada površine 131,00m² i dvor površine 32,00m², ukupne površine 163,00m², z.u. 14367 K.O. Split, s tim je u podulošku 1 upisan Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dvoetažni poslovni prostor, smješten na etaži prizemlja i polukata (galerija), povezan internim stepeništem, ukupne netto površine 467,45m², od čega se površina od 211,30m² proteže na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split, a površina od 256,15m² na čest.zgr. 1406/2 z.u. 3806 K.O. Split, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne netto površine 40,82m², od čega se dvije skladišne prostorije površine 25,22m² nalaze na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split, a dvije površine 15,60m² na čest.zgr. 1406/2 z.u. 3806 K.O. Split, anagrafske oznake Poljana kneza Trpimira 4 i 5, s tim što je upisano pravo vlasništva u korist Vendita d.o.o. u stečaju za cijelo.

- čest.zgr. 1406/2, u naravi stambena zgrada, Split, Poljana kneza Trpimira 4 površine 196,00m² i dvorište površine 31,00m², ukupne površine 227,00m², z.u. 23479 K.O. Split, s tim je u podulošku 1 upisan Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor, dvoetažni, smješten na etaži prizemlja i polukata (galerija), povezan internim stepeništem, ukupne netto površine 467,45m², od čega se površina od 256,15m² proteže na čest.zgr. 1406/2 z.u. 3806 K.O. Split, a površina od 211,30m² na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split, a, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne netto površine 40,82m², od čega se dvije skladišne prostorije površine 15,60m² nalaze na čest.zgr. 1406/2 z.u. 23479 K.O. Split, a dvije, površine 25,22m² na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split, anagrafske oznake Poljana kneza Trpimira 4 i 5, s tim što je upisano pravo vlasništva u korist Vendita d.o.o. u stečaju za cijelo.

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 poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog 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, 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.

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 drugim 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 70,40m² lociran u zgradi anagrafske oznake Dioklecijanov 1, sagrađene na k.čest.zem. 12652/1 K.O. Split, i to 250m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 06.04.2018.godine na iznos od 2.038.755,98kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 103,98m² lociran u zgradi anagrafske oznake Priora Petra 8, sagrađene na k.čest.zem. 12373 K.O. Split, i to 400m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 22.11.2018.godine na iznos od 2.360.000,00kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 67,38m² lociran u zgradi anagrafske oznake Hrvojeva 2, sagrađene na k.čest.zem. 12748 K.O. Split, i to 170m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 26.02.2018.godine na iznos od 1.786.062,48kn.

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 (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Trimestar	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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 12652/1	k.č. 12373	k.č. 12748
Datum transakcije	06.04.2018.	22.11.2018.	26.02.2018.
Površina m ²	70,40	103,98	67,38
Prodajna vrijednost Eur	274.764,96	318.059,30	240.062,16
Prodajna vrijednost Kn	2.038.755,98	2.360.000,00	1.786.062,48
Cijena Eur/m ²	3.902,91	3.058,85	3.562,81
Cijena Kn/m ²	28.959,60	22.696,67	26.507,31
Indeks/dan transakcije	109,33	113,50	110,54
Indeks/dan vrednovanja	134,34	134,34	134,34
Korekcijski faktor	1,229	1,184	1,215
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	4.796,68	3.621,68	4.328,81

Izračun vrijednosti poslovnog prostora

$$(4.796,68 + 3.621,68 + 4.328,81)/3 = 4.249,06\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjeak:	4.249,06			
Odstupanja od prosjeka:		-346,15	-1.190,21	-686,25
Kvadrat odstupanja:		119.819,82	1.416.599,84	470.939,06
Suma:	2.007.358,72			
Poslovni prostordardno odstupanje:	818,00	19,25%		
Pravilo dva-sigma (±)	1.636,00			

Odstupanja od prosjeka:		12,89%	-14,77%	1,88%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 25.11.2021.godine 1 Eur iznosi 7,52Kn.

Na osnovu prethodnog usvajamo da tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 25.11.2021.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Dio poslovnog prostora lociran u prizemlju sa skladištem u podrumu, i to u zgradama sagrađenim na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split i čest.zgr. 1406/2 z.u. 23479 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Poljana Kneza Trpimira 4 i 5

274,55 x 31.952,93 =	8.772.676,93	
274,55 x 4.249,06 =		1.166.579,42

UKUPNO A:	8.772.676,93Kn	1.166.579,42Eur
------------------	-----------------------	------------------------

Pošto se poslovni prostor na polukatu nalazi u derutnom stanju praktično u “roh-bau” izvedbi, smatram da je prethodno procijenjenu jediničnu cijenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora lociranog u prizemlju koji je potpuno uređen i u funkciji korištenja, potrebno umanjiti za 500,00Eur/m², te usvajam da jedinična cijena po 1,00m² neto korisne površine tržišne vrijednosti polukata koju usvajam u ovom elaboratu iznosi 3.749,06Eur/m² ili 28.192,93Kn/m².

B) Dio poslovnog prostora lociran na polukatu, i to u zgradama sagrađenim na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split i čest.zgr. 1406/2 z.u. 23479 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Poljana Kneza Trpimira 4 i 5

233,72 x 28.192,93 =	6.589.251,60	
233,72 x 3.749,06 =		876.230,30

UKUPNO B:	6.589.251,60Kn	876.230,30Eur
------------------	-----------------------	----------------------

SVEUKUPNO A + B:	15.361.928,53Kn	2.042.809,72Eur
-------------------------	------------------------	------------------------

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog prostora lociranog u prizemlju i na polukatu, sa skladištem u podrumu, i to u zgradama sagrađenim na čest.zgr. 1406/1 z.u. 14367 K.O. Split i čest.zgr. 1406/2 z.u. 23479 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Poljana Kneza Trpimira 4 i 5, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 25.11.2021.godine iznosi:

Tv = 15.361.928,53Kn ili 2.042.809,72Eur

Tv = 15.361.928,53Kn

Tv = 2.042.809,72Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadaka iz zemljišne knjige i fotografije lica mjesta.

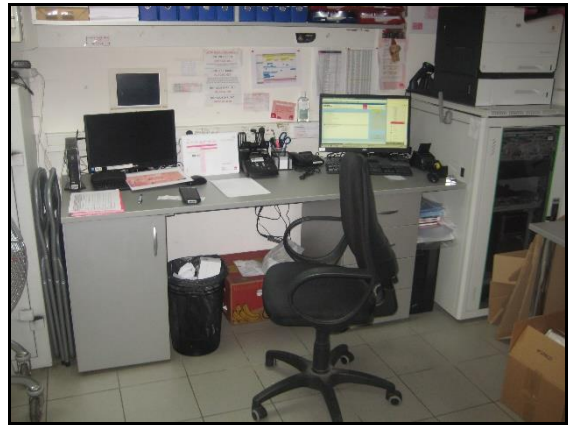
Split, 25.11.2021.godine

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

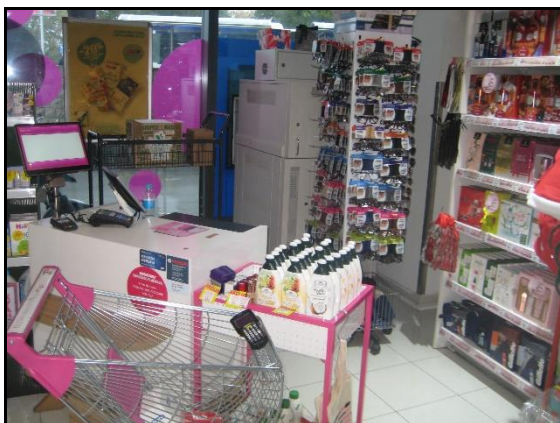
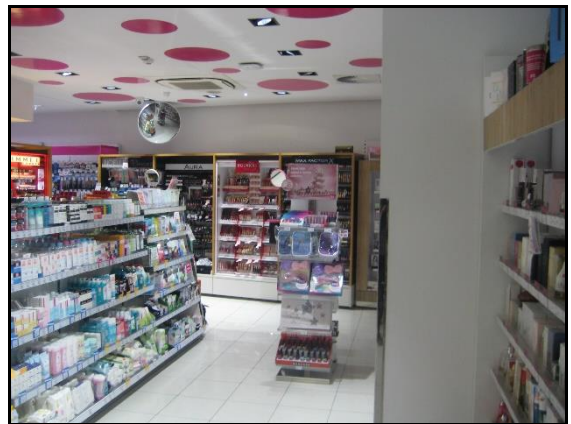
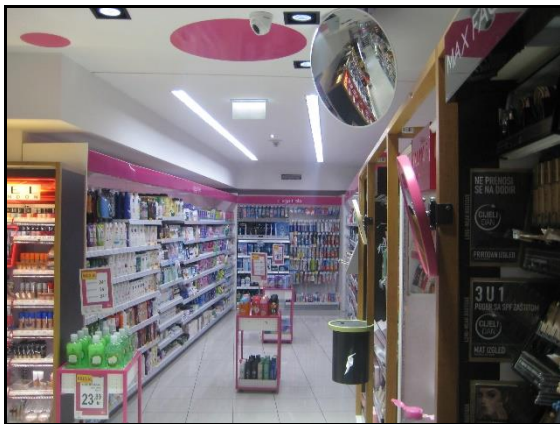
B.3. Izjava procjenitelja

- 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 Poslovni prostordardom
- 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 procjenjenu 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 procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda u Zadru, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.

PODRUM



PRIZEMLJE



POLUKAT – GALERIJA





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 22.12.2021. 00:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 14367

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15571/2015
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1406/1 ZGR	STAMBENA ZGRADA, DVOR			163	
		STAMBENA ZGRADA			131	
		DVOR			32	
		UKUPNO:			163	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZABILJEŽBA	
1.1	Pred. 2. kolovoza 2012. Z-7769/12 Zabilježuje se da je za stambenu zgradu sagrađenu na čest. zgr. 1406/1 priloženo Uvjerjenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split broj klase: 935-08/12-02/1102 i ur. broj: 541-23-1/31-12-2 od 30. srpnja 2012. godine da je ista izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.	
	ZABILJEŽBA	
2.1	Pred. 17. srpnja 2013. Z-7955/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, zabilježuje se da čest. zgr. 1406/1, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)	
	POSLOVNI PROSTOR - dvoetažni, na etaži prizemlja i polukata (galerija), povezan s internim stepeništem, ukupne netto površine 467,45 m2 od čega se površina od 256,15 m2 proteže na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, a površina od 211,30 m2 na čest. zgr. 1406/1 Z.U.14367 K.O. Split, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne netto površine 40,82 m2 od čega se dvije skladišne prostorije površine 15,60 m2 nalaze na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, a dvije, površine 25,22 m2 na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, anagrafske oznake Poljana kneza Trpimira 4 i 5.	
	VENDITA, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 91598506848, PRIMORSKA ULICA 5, 10360 SESVETE	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 14367

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.2	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-15571/2015 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-15571/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA Pred. 12. kolovoza 2014. Z-8308/14 Na temelju rješenja o ovrši ovog suda br. OVR 4678/14 od 04. ožujka 2015. godine, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9, iz iznosa dobivenog prodajom dvoetažnog poslovnog prostora smještenog na etaži prizemlja i polukatu (galerija).	na 10 (10.1)
10.4	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-15571/2015 Prvenstveni red upisa: Z-31546/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU POSL. BR. 2 ST-181/2020-1 06.10.2020, nad dužnikom VENDITA d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB: 91598506848, u odnosu na posebni dio stambene zgrade sagrađene na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 i baš dvoetažni poslovni prostor, smješten na etaži prizemlja i polukata (galerija), povezan s internim stepeništem, ukupne netto površine 467,45 m2 od čega se površina od 211,30 m2 proteže na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, a površina od 256,15 m2 na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 3806 K.O. Split, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne netto površine 40,82 m2 od čega se dvije skladišne prostorije površine 25,22 m2 nalaze na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, a dvije površine 15,60 m2 na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 3806 K.O. Split, anagrafske oznake Poljana kneza Trpimira 4 i 5, knjižnog vlasništva VENDITA d.o.o. u stečaju, OIB: 91598506848, Sesvete, Primorska ulica 5, za cijelo.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 17. srpnja 2013. Z-7955/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, a na teret čest. zgr. 1406/1, uknjižuje se pravo prvokupa, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA		
5. Na suvlasnički dio: 10			
5.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-15571/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Pred. 4. ožujka 2008. Z-3565/08 Na teret posebnog dijela zgrade i to dvoetažnog poslovnog prostora i četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije, a na temelju dodatka I sporazumu o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine "U Zagrebu, 28.02.2008. godine", uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvanaestmilijunasedamstotisuća kuna što je na dan 25.12.2007. godine predstavljalo protuvrijednost od 1.737.480,39 EUR (jedanmilijunsedamstotridesetsedamstisućačetiristoosamdeset i tridesetdevet centi), uz valutnu klauzulu vezanu na EUR i nuzgredice, u korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	12.700.000,00 KN	
6. Na suvlasnički dio: 10			

Katastarska općina: 329835, SPLIT
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 14367
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-15571/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Pred. 3. travnja 2012. Z-3442/12 Na teret dvoetažnog poslovnog prostora na prizemlju i polukatu (galerija), a na temelju Ugovora o rokovima i načinu podmirenja duga i osiguranja tražbine od 30. ožujka 2012. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvanaestmilijunatristopedesettisuća kuna i nuzgredice, u korist: PRLOG NEVIO, OIB: 17377976744, KOPRIVNICA, KNEZA DOMAGOJA 93	12.350.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.12.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 22.12.2021. 00:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 23479

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3507/2014
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1406/2 ZGR	DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA			227	
		DVORIŠTE			31	
		STAMBENA ZGRADA, Split, POLJ. KNEZA TRPIMIRA 4			196	
		UKUPNO:			227	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.04.2014.g. pod brojem Z-3507/2014	
	Stiglo 9. februara 1940 Dn. br. 320/40	
2.1	Na temelju pogodbe 6. februara 1940 broj 1342/40 spisa bilježnika Dr. Uglešića, uknjižuje se pravo služnosti pripojenja na kanal, koji će voditi preko ulice Ljubomira Krausa pak dalje u Zvonimirovu ulicu na korist parcele zgr. 1406/1, 1406/2 i zem. 9413/1, 9414 i 10079/8, a na teret poslužnih parcela zem. 9415, 9413/2, 10079/10, 10079/13 i zgr.1407.	
	Zaprimljeno 03.04.2014.g. pod brojem Z-3507/2014	
	Pred. 2. kolovoza 2012. Z-7769/12	
3.1	Zabilježuje se da je za stambenu zgradu sagrađenu na čest. zgr. 1406/2 priloženo Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split broj klase: 935-08/12-02/1102 i ur. broj: 541-23-1/31-12-2 od 30. srpnja 2012. godine da je ista izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.	
	Zaprimljeno 03.04.2014.g. pod brojem Z-3507/2014	
	Pred. 17. srpnja 2013. Z-7955/13	
4.1	Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, zabilježuje se da čest. zgr. 1406/2, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 23479

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
POSLOVNI PROSTOR, dvoetažni, smješten na etaži prizemlja i polukata (galerija), povezan s internim stepeništem, ukupne netto površine 467,45 m2 od čega se površina od 256,15 m2 proteže na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 3806 K.O. Split, a površina od 211,30 m2 na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne netto površine 40,82 m2 od čega se dvije skladišne prostorije površine 15,60 m2 nalaze na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 23479 K.O. Split, a dvije, površine 25,22 m2 na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, anagrafske oznake Poljana kneza Trpimira 4 i 5.		
VENDITA, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 91598506848, PRIMORSKA ULICA 5, 10360 SESVETE		
1.3	Zaprimljeno 03.04.2014.g. pod brojem Z-3507/2014 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 12.10.2020.g. pod brojem Z-31546/2020 OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU POSL. BR. 2 ST-181/2020-1 06.10.2020, nad dužnikom VENDITA d.o.o., Sesvete, Primorska 5, OIB: 91598506848, u odnosu na posebni dio stambene zgrade sagrađene na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 i baš dvoetažni poslovni prostor, smješten na etaži prizemlja i polukata (galerija), povezan s internim stepeništem, ukupne netto površine 467,45 m2 od čega se površina od 211,30 m2 proteže na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, a površina od 256,15 m2 na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 3806 K.O. Split, te četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije smještene u podrumu građevine s istočne strane, ukupne netto površine 40,82 m2 od čega se dvije skladišne prostorije površine 25,22 m2 nalaze na čest. zgr. 1406/1 Z.U. 14367 K.O. Split, a dvije površine 15,60 m2 na čest. zgr. 1406/2 Z.U. 3806 K.O. Split, anagrafske oznake Poljana kneza Trpimira 4 i 5, knjižnog vlasništva VENDITA d.o.o. u stečaju, OIB: 91598506848, Sesvete, Primorska ulica 5, za cijelo.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 03.04.2014.g. pod brojem Z-3507/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 4. ožujka 2008. Z-3565/08 Na teret posebnog dijela zgrade i to dvoetažnog poslovnog prostora i četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije, a na temelju dodatka I sporazumu o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine "U Zagrebu, 28.02.2008. godine", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvanaestmilijunasedamsto tisuća kuna što je na dan 25.12.2007. godine predstavljalo protuvrijednost od 1.737.480,39 EUR (edanaestmilijunasedamstotridesetsedam tisućačetiristoosamdeset eura i tridesetdevet centi), uz valutnu klauzulu vezanu na EUR i nuzgređice, u korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	12.700.000,00 KN	vezano uz B 1 (1.1)
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 03.04.2014.g. pod brojem Z-3507/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Pred. 03. travnja 2012. Z-3442/12 Na teret dvoetažnog poslovnog prostora na prizemlju i polukatu (galerija), a na temelju Ugovora o rokovima i načinu podmirenja duga i osiguranja tražbine od 30. ožujka 2012. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvanaestmilijunatristopedesettisuća kuna i nuzgređice, u korist: PRLOG NEVIO, OIB: 17377976744, ULICA GALOVIĆEV BREG 18, STARIGRAD 48000 KOPRIVNICA	12.350.000,00 KN	vezano uz B 1 (1.1)
3. Na suvlasnički dio: 1			

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 23479

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.04.2014.g. pod brojem Z-3507/2014 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno pod brojem Z-8308/14 dana 12. kolovoza 2014. ZABILJEŽBA, OVRHA Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda br. OVR-4678/14 od 04. ožujka 2015. godine, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9, iz iznosa dobivenog prodajom dvoetažnog poslovnog prostora i četiri samostalne pripadajuće skladišne prostorije.		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.12.2021.