

Ref 1

Stečajna masa iza TRANŠPED d.d.
OIB:08752713413
Zastupana po stečajnom upravitelju
Vedran Šeparović, 21000 Split, Dubrovačka 31
Split 05. lipnja 2019. godine

1St-838/2017

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
Prizna potpis

05-06-2019

Prizna za potpis stečajnog upravitelja
POŠTA
Broj prijave
Datum prijave

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p stečajni sudac
Velimir Vuković

Predmet: - Procjena stana u Hrvojeva 6/II u Splitu – dostavlja se
- Sazivanje ročišta za određivanje prodajne vrijednosti nekretnine – predlaže se

U prilogu dostavljam procjembeni elaborat sudskog vještaka Jure Malenice iz Splita, koji sam danas zaprimio, a datiran je sa 24.05.2019.g. kojim je procijenjena vrijednost imovine stečajne mase i to stana u zgradi na adresi Hrvojeva 6/II.
Stan je procijenjen na 2.551.270,03 kn.

Predlažem stečajnom sucu sazivanje ročišta na kojem bi vjerovnici utvrdili prodajnu vrijednost predmetnog stana.

S poštovanjem

Vedran Šeparović, upravitelj stečajne mase

Prilog: Procjembeni elaborat vještaka Jure Malenice od 24.05.2019.g.

STEČAJNA MASA IZA
TRANŠPED d.d.
SPLIT

MALENICA JURE

Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37
21 000 Split

PROCJEMBENI ELABORAT

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

NARUČITELJ PROCJENE: TRGOVAČKI SUD U SPLITU

BR. KUNE

05-06-2019

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **St. – 106/20002**

Stečajni upravitelj: **VEDRAN ŠEPAROVIĆ**

Stečajni dužnik: **STEČAJNA MASA IZA TRANŠPED D.D.
MEĐUNARODNA ŠPEDICIJA I TRANSPORT**

Prilog 1 na poštu obilježena
POŠTA
Bila primljena
Tiskanje



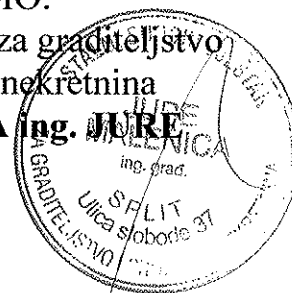
Očevid od 17.05.2019.godine

Ulica: **Hrvojeva 6/II**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 24.05.2019.godine

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



NEKRETNINA :

- A) Stan lociran u zapadnom krilu na 02 katu stambeno
poslovne zgrade sagrađene na čest.zgr 1360/6
z.u. 4009 K.O. Split u Splitu u Ulici Hrvojeva 6

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

U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Vedrna Šeparovića, dana 17.05.2019.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Hrvojeva 6, a sve u svrhu:

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

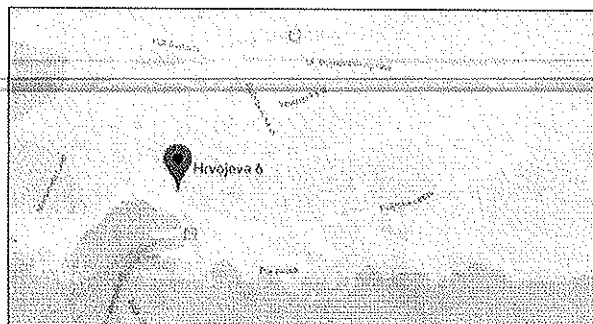
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

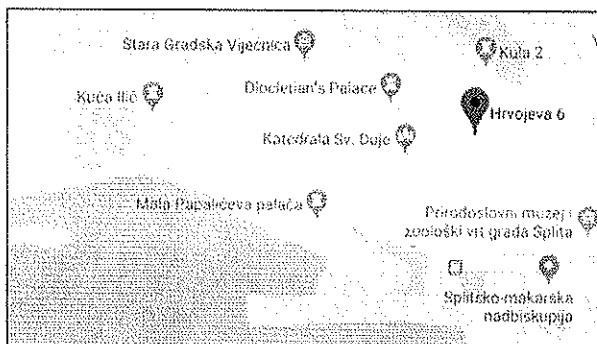
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja stan upisan u podulošku broj 2 i lociran u zapadnom krilu na drugom katu stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zgr. 1360/6 z.u. 4009 K.O. Split u Splitu u Ulici Hrvojeva 6 u predjelu Grad.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-491/16,
Split, 30. siječnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. siječnja 2017. godine

riješila je

I. JURE MALENICA, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-735/2012. od 29. siječnja 2013. godine. Svoim zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, polisu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/4176, Urb: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

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

Predmetni stan je lociran na 02 katu stambeno poslovne zgrade u Splitu u Ulici Hrvojeva 6 i isti je orijentiran prema zapadu.

Na licu mjesta nije bio moguć pristup u isti, niti mi je od strane Naručitelja omogućen pristup u predmetni stan.

Predmetni objekt je izveden od konstruktivnih zidova od kamena i starosti je preko 100 godina.

Iz dostavljene mi dokumentacije je vidljivo da je predmetni stan u prvoj polovici 2007.godine rekonstruiran na način da je uređen i opremljen kao "hostel" i da je za navedenu namjenu 28.05.2007.godine ishodeno rješenje od nadležnog Ureda državne uprave.

Vizuelnim pregledom izvana vidljive su na prozorima drvene grilje.

Što se tiče same uređenosti predmetnog stana nije moguće dati detaljan tehnički opis, međutim s obzirom na vršenu rekonstrukciju, za pretpostaviti je da su u istom ugrađeni građevinski materijali i oprema, parketi, keramičke pločice, stolarija, sanitarije i ostalo, koje je uobičajeno za vrijeme rekonstrukcije, te pošto je predmetni stan u funkciji korištenja, nesporno je da je u istom provedena kompletna instalacija vode, struje i kanalizacije.

Isto tako je nesporno da je predmetni stan preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, kanalizacijsku mrežu i elektro mrežu.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Pošto u predmetni stan nije bio moguć pristup, a u zemljišnim knjigama za predmetni uknjiženi stan nije navedena netto korisna površina, to u ovom vještvu usvajam netto korisnu površinu od 123,00m², na osnovu dokumentacije koja mi je od strane stečajnog upravitelja dostavljena na uvid i to:

- u poreznom rješenju razreza poreza za predmetni stan Klasa: UP – I – 410 – 20/04 – 01/3127, Ur.broj: 513 – 007 – 17/008 – 2007 – 4 od 06.03.2007.godine, u obrazloženju stoji da nekretnina u naravi predstavlja stan koji se nalazi u stambenoj zgradi sagrađenoj na čest.zgr. 1360/6 z.u. 4009 K.O. Split, anagrafske oznake Hrvojeva 6 ukupne površine 123,00m².

- u ugovoru o prodaji nekretnina sklopljenom dana 15.03.2002.godine između dioničkog društva Trnašped iz Splita kao prodavatelja i odvjetničkog društva Lubina i Petričić kao kupca, u članku 1., stavak 1.1. stoji da ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ugovora stan lociran na 02 katu u Ulici Hrvojeva 6 površine 123,00m², u stambenoj zgradi sagrađenoj na čest.zgr. 1360/6 z.u. 4009 K.O. Split, i da se radi o stanu na zapadnom krilu zgrade koji se sastoji od 5 soba i sporednih prostorija.

- od strane Ureda državne uprave u Splitsko – dalmatinskoj županiji – službe za gospodarstvo izdato je rješenje Klasa: UP/I – 335 – 02/07 – 06/09, Ur.broj: 2181 – 01 – 02 – 07 – 04 od 28.05.2007.godine u kojem u članku 1. stoji da je utvrđeno da prostor i oprema smještajnog objekta vrste "HOSTEL" u Splitu u Ulici Hrvojeva 6, ispunjava minimalne uvjete glede uređenja i opreme za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema zemljišnoknjižnom stanju predmetna zgrada nosi oznaku čest.zgr. 1360/6 z.u. 4009 K.O. Split, u naravi zgrada površine 548,00m², i da je pod rednim brojem 2. upisan suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo E – 2, upisan stan u zapadnom krilu na 02 katu koji se sastoji od 5 soba i sporednih prostorija.

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

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stana 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 četvrtim kvartalom 2018.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")

Stan netto površine 130,80m² lociran u stambenoj zgradi anagrafske oznake Zagrebačka 13, sagrađena na k.čest.zem. 5910 K.O. Split, 150m sjeveroistočno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 15.03.2016.godine na iznos od 2.362.500,00kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 83,00m² lociran u stambenoj zgradi anagrafske oznake Šubićeva 5, sagrađena na k.čest.zem. 12433 K.O. Split, 230m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 12.10.2017.godine na iznos od 1.724.750,68kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 125,00m² lociran u stambenoj zgradi anagrafske oznake Tončićeva 2, sagrađene na k.čest.zem. 10970 K.O. Split, 380m sjeverozapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljen dana 24.03.2016.godine na iznos od 2.250.000,00kn.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navode izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina	Trimestar	Postupak stambeni objekt	Grad Zagreb	Adrija Split	Dalmacija
Year	Quarter	Building type	City of Zagreb	Adriatic coast	Dalmatian
2015	Q1	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	96,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	100,16	98,62	100,51	100,16
2016	Q1	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	101,33	99,91	100,39	100,52
	Q3	102,30	101,98	101,80	97,74
	Q4	101,97	100,56	101,39	98,26
2017	Q1	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	110,46	110,46	108,67	102,26
2018	Q1	111,69	112,19	110,54	99,57
	Q2	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	114,69	116,96	112,20	100,51
	Q4	116,00	119,82	113,50	102,00

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 5910	k.č. 12433	k.č. 10970
Datum transakcije	15.03.2016.	12.10.2017.	24.03.2016.
Površina m ²	130,80	83,00	125,00
Prodajna vrijednost Eur	312.500,00	229.966,76	298.804,78
Prodajna vrijednost Kn	2.362.500,00	1.724.750,68	2.250.000,00
Cijena Eur/m ²	2.389,14	2.770,68	2.390,44
Cijena Kn/m ²	18.061,93	20.780,13	18.000,00
Indeks/dan transakcije	101,77	108,67	101,77
Indeks/dan vrednovanja	113,50	113,50	113,50
Korekcijski faktor	1,115	1,044	1,115
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	2.663,89	2.892,59	2.665,34

Izračun vrijednosti stana

$$(2.663,89 + 2.892,59 + 2.665,34)/3 = 2.740,61 \text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjeak:	2.740,61			
Odstupanja od prosjeka:		-71,72	151,98	-75,27
Kvadrat odstupanja:		5.885,95	23.097,92	5.665,57
Suma:	34.649,44			
Standardno odstupanje:	107,47	3,92%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	214,94			
Odstupanja od prosjeka:		-2,88%	5,55%	-2,82%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Procjenjivana nekretnina

Položaj u objektu:	drugi kat
Orijentacija stana:	ugaono
Geografski položaj:	zapad
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj stambenog komfora:	ne

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.		VRIJEDNOST:
stan	m ² Eur/m ²	
Ukupno NKP:	123,00	
Ostvariva cijena prodaje po m ²	2.740,61	
Ostvariva cijena prodaje stana:		337.095,03
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orjentacije stana:	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka:	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša:	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja:	e	0,14
Ukupno: a + b + c + d + e = 1 (100%)		1,00
Koeficijent katnosti stana:	Kk-0,84-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent orjentacije stana:	Ko-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent geografskog položaja dn. boravka:	Kgps-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša:	Kuo-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja:	Ksks-0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:		1,02
Kp = a x kk + b x ko + c x kgps + d x kuo + e x ksks		
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):		343.836,93
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Kn):		2.551.270,02

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 24.05.2019.godine
1 Eur iznosi 7,42Kn.

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

- Vrijednost stana Eur/m² = 2.795,42Eur/m²
- Vrijednost stana Kn/m² = 20.742,03Kn/m²

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog stana, izrađena
sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 24.05.2019.godine
izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Stan lociran u zapadnom krilu na 02 katu stambeno
poslovne zgrade sagrađene na čest.zgr 1360/6
z.u. 4009 K.O. Split

123,00 x 20.742,03 = 2.551.270,03

123,00 x 2.795,42 = 343.836,93

UKUPNO A:

2.551.270,03Kn

343.836,93Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog stana upisanog kao etažno vlasništvo (E – 2) i lociranog u zapadnom krilu na drugom katu stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zgr. 1360/6 z.u. 4009 K.O. Split u Splitu u Ulici Hrvojeva 6 u predjelu Grad, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 24.05.2019.godine iznosi:

Tv = 2.551.270,03Kn ili 343.836,93Eur

Tv = 2.551.270,03Kn

Tv = 343.836,93Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige, fotografije lica mjesta, kopiju poreznog rješenja, kopiju ugovora o prodaji i kopiju rješenja Ureda državne uprave.

Split, 24.05.2019.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, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 02.06.2019. 22:42

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 4009

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe: Z-582/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 1360/6	ZGRADA			548	
		UKUPNO:			548	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Ispušteno pravo služnosti iz 1917. god. Br. 734/17.	
2.1	Zaprimljeno 25. siječnja 2013. Z-962/13-166 Na temelju Rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-01/6-12-9, od 13. studenog 2012. godine, zabilježuje se da čest. zgr. 1360/6, zona A (potpuna zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
1.	Stan u zapadnom krilu na II. (drugom) katu, koji se sastoji od pet soba i sporednih prostorija.	IZUZET OD NACIONALIZACIJE
	STEČAJNA MASA IZA TRANŠPED D.D. MEĐUNARODNA ŠPEDICIJA I TRANSPORT, OIB: 08752713413, DUBROVAČKA 31, 21000 SPLIT	
2.3	ZABILJEŽBA, Pred. 05. rujna 2017. Z-30538/17 Zabilježuje se nastavak stečajnog postupka nad stečajnom masom iza Tranšped d.d. međunarodna špedicija i transport, Split, Dubrovačka 31, OIB 08752713413, radi toga jer je pronađena imovina koja ulazi u stečajnu masu i baš stan u zapadnom krilu na II. (drugom) katu.	
2.4	Pred. 13. prosinca 2017. Z-44576/17 Na temelju primjerka tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Splitu dana 12. prosinca 2017. godine, pod posl. br. P-761/17, zabilježuje se spor između tužitelja Marijana Lubine (OIB:18253011624) iz Splita, Tončićeva 6, protiv tuženika Tranšped d.d. u stečaju (OIB: 24370899328) Split, Hrvojeva 6, radi utvrđenja prava vlasništva stana na II. (drugom) katu u zapadnom krilu zgrade.	



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJ - POREZNA UPRAVA
POREZNA UPRAVA SPLIT
ISPOSTAVA SPLIT

Klasa: UPJ-419-20/04-01/3127
Dr. broj: 514-007-17/008-2007-4
Split 06. ožujka 2007.

MB: 1257129

Ministarstvo financija - Porezna uprava, Područni ured Split, Ispostava Split u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnosti temeljem članka 82. stavak 1. Općeg poreznog zakona ("Narodne novine" br. 127/00, 86/01) - isp. i 150/02) i članka 7. stavak 1. točka 3. Zakona o Poreznoj upravi ("Narodne novine" br. 67/01, 70A/01 i 94/01), donosi

POREZNO RJEŠENJE

Poreznom obvezniku Odujemsko društvo Lubina i Petrice iz Splita, Kralja Tomislava 1/1, utvrdile se osnovica poreza na promet nekretnosti u iznosu od 811.431,00 kn.
Navedeno utvrđuje se:
- porez na promet po stopi 5% u iznosu od 40.571,55 kn

Porezni obveznik dužan je platiti utvrdeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana konačnosti rješenja u korist računa: 1001005-1740928488 - porez na promet nekretnosti, uz obveznu naznaku u "Pozivu na broj odobrenja" "05" "1257129".
Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnosti obračunavaju se kamate.
Zahtjev za odgodu izvršenja rješenja

Obrazloženje

Ugovorom zaključenim 15. ožujka 2002. godine Odujemsko društvo Lubina i Petrice iz Splita, Kralja Tomislava 1/1, MB: 1257129 steklo je od otuditelja dioničkog društva "Transped" iz Splita, Hrvojeva 6/1, MB: 3786145 vlasništvo nekretnosti označene kao čest. zgr. 1360/6, kat. br. 4009 KO Split za ugovorenu cijenu od 530.913,60 kn.

Nekretnost u stvari predstavlja stan koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 1360/6, kat. br. 4009 KO Split, anagastičke oznake Hrvojeva 6, ukupne površine 123 m².

Ugovor je prijavljen Poreznoj upravi dan 20.03.2002. god.

Osnovica poreza na promet nekretnosti je tržišna vrijednost nekretnosti u trenutku rješenja temeljem članka 82. stavak 1. Općeg poreznog zakona ("Narodne novine" br. 69/97, 26/00, 127/00, 86/01, 150/02) koja je utvrđena procjenom Porezne uprave u iznosu od 811.431,00 kn.



REPUBLIKA HRVATSKA
UREĐ DRŽAVNE UPRAVE U SPLITSKO-DALMATINSKOJ ŽUPANIJ
SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO
KLASA: UP/I-335-02/07-06/09
URBROJ: 2181-01-02-07-04
SPLIT, 28. svibnja, 2007. god

Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za gospodarstvo, temeljem naredbi članka 20. st.3. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti ("NN" 138/06 i 117/03), povodom zahtjeva ugostitelja "LUBINA" d.o.o. sjedište Split, K. Tomislava 1 radi utvrđivanja minimalnih uvjeta, te upisa u Upisnik smještajnih objekata vrste "HOSTEL" koji se nalaze u Splitu, Hrvojeva 6, donosi

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da prostor i oprema smještajnog objekta vrste "HOSTEL" u Splitu, Hrvojeva 6 ispunjava minimalne uvjete glede uređenja i opreme za obavljanje ugostiteljske djelatnosti iz skupine "kampovi i druge vrste objekata za smještaj".
2. Predmet poslovanja smještajnog objekta je pružanje usluga smještaja u:
 - spavaonica sa 7 postelja
 - soba sa 3 postelje
 - soba sa 2 postelje

II. Ugostitelj je dužan na ulazu u smještajni objekat na primjeren način istaknuti naziv vrstu smještajnog objekta te naziv tvrtke.

III. Ovo rješenje upisuje se u Upisnik o razvrstavanju i kategorizaciji smještajnih objekata iz skupine "kampovi i druge vrste objekata za smještaj". Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za gospodarstvo u Splitu, Odsjek za turizam pod upisnim brojem 52.

II. UREĐENJE I OPREMA SMJESTAJNIH OBJEKATA

Površina smještajni kapacitet:
Površina spavaonice i soba sukladni Pravilniku smještajnih objekata iz skupine "kampovi i druge vrste objekata za smještaj".

Ukupni smještajni kapacitet je 12 osoba.

Navedeni smještajni objekti površinom, uređenjem i opremom, te kvalitetom uređenja i opreme ispunjavaju uvjete propisane za smještajne objekte iz skupine "kampovi i druge vrste objekata za smještaj" za vrstu kako je naprijed utvrđeno.

OSTALI OBVEZNI ELEMENTI I MEJIRILA

Usluga kvaliteta održavanja

Po elementima navedenim u podtočki 1. 2 ove točke, smještajni objekti imajuju uvjete propisane za vrstu "Hostel".

Na temelju izloženog činjeničnog stanja utvrđeno je da predmetni smještajni objekti ispunjavaju minimalne uvjete u skladu s odredbama Pravilnika i to članaka 5, 9, 17, 21, minimalnim uvjetima za vrste prenoćišta, dječji ili studentski dom, odmaralište, hostel, bivački dom, planinarski dom (Prilog IX) iz skupine "Kampovi i druge vrste objekata za smještaj".

Troškovi postupka, koje snosi ugostitelj u skladu sa čl. 20. st. 6. Zakona, te čl. 53. Pravilnika, naplaćeni su po posebnoj Zaključku u predmetnom postupku, KLASA: UP/I-335-02/07-06/9, UR BROJ: 2181-01-02/07-03-3, od 25.05.2007. godine.

Ovo rješenje upisuje se u Upisnik smještajnih objekata iz skupine "Kampovi i druge vrste objekata za smještaj", koji vodi Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za gospodarstvo, Odsjek za turizam.

Upravna pristojba za zahtjev i rješenje naplaćena je državnim biljezima u ukupnom iznosu od 70,00 kn sukladno Tarifi upravnih pristojbi, Zakona o upravnim pristojbama ("NN" broj: 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04 i 158/05).

Obrazloženje

"TUBINA" d.o.o. iz Splita, K. Tomislava 1, da 11. Svibnja 2007. godine podnijela je zahtjev za utvrđivanje minimalnih uvjeta (razvrstavanje) te upis u Upisnik smještajnih objekata koji se nalaze u Splitu, Hrvojeva 6.

Ugostitelj je zahtjevom predlaže da se smještajni objekti razvrstaju u vrstu "HOSTEL".

Zahtjev obrazlaže odgovarajućim podacima o tvrdi smještajnim objektima, pravu korištenja poslovnog prostora koje podkrepljuje odgovarajućim dokazima.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku u skladu s odredbama Zakona, Zakona o općem upravnom postupku ("NN" br. 53/91 i 103/96), dalje u tekstu: ZUP, odredbama Zakona o gradnji ("NN" Br. 175/03) te Pravilnika o razvrstavanju minimalnim uvjetima i kategorizaciji drugih vrsta smještajnih objekata iz skupine "Kampovi i druge vrste objekata za smještaj" ("NN" br. 84/05, dalje u tekstu: Pravilnik), Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za gospodarstvo, Odsjek za turizam je uvidom u zahtjev i priložene dokaze, te očevidom u objektu 25. svibnja, 2007. godine, te utvrdio sljedeće činjenično stanje:

OPĆI PODACI O: UGOSTITELJU, SMJEŠTAJNOM OBJEKTU, NAČINU POSLOVANJA

Ime i prezime ugostitelja: LUBINA d.o.o. Split, K. Tomislava 1 u Splitu
Naziv smještajnog objekta: "SILVER GATE HOSTEL" Hrvojeva 6, Split
Smještajni prostor ugostitelj koristi temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora. Uz
ovaj uvjet ugostitelj je kao dokaz o uporabljivosti građevine u kojoj se nalaze
smještajni objekti priložio: Uvjerenje iz Katastra Split, klasa: 995.08/07-02/436 od
15.07.07. g. i time dokazuje da je građevina (privremeno) uporabljiva, te ga izdavanje
ovaj uvjet ne oslobađa obveze propisane Zakonom o gradnji (NN 175/03 i 100/04)
u skladu s odredbama članka 129. St. 1 i čl. 221. St. 2. do 31.12.2007. godine
smjelo uporabiti državu.

Sukladno odredbama članka 2. St. 5. Pravilnika smještajni objekat je postojeci
smještajni objekat.

Namjerava poslovanje objeiti godinu

Prava usluge smještaja

Ugostitelj u ugostiteljskom objektu ne započne s radom u roku od devet mjeseci od
dne kojimnesti navedenajeto prestaje važiti (čl. 26. st. 1. alineja 1. Zakona).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopustena je žalba Ministarstvu mora, turizma, prometa i
turizma, Zagreb, u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja. Žalba se predaje
neposredno, putem ovog tijela, pismeno ili poštom, a može se izjaviti i usmeno na
mjestu.

Pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn po čl. 3. Zakona o upravnim pristojbama
(NN broj: 07/96, 09/97, 13/97, 08/98, 06/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04,
10/04, 145/04 i 155/05).

VIŠI UPRAVNI REFERENT

Nebojša Filipović

Dostaviti:

1. LUBINA d.o.o. Split, Kralja Tomislava 1
2. Državni inspektorat
3. Poročna uprava
4. Upravitelj
5. Pismohrana, ovdje

Prodavatelj dioničko društvo "TRANŠPED" iz Splita, Hrvojeva 6/II, zastupano po direktoru Vladi Budimiru i kupac Odvjetničko društvo LUBINA I PETRIČIĆ iz Splita, Kralja Tomislava 1/I, zaključuje danas 15. ožujka 2002. godine u Splitu ovaj

UGOVOR O PRODAJI NEKRETNOSTI

PREDMET PRODAJE

Članak 1.

- 1.1. UGOVORNE STRANKE SUGLASNO UTVRĐUJU DA JE PREDMET OVOG UGOVORA PRODAJA STANA U SPLITU, HRVOJEVA 6, DRUGI KAT, POVRŠINE 123 METRA ČETVORNA, OZNAČENOG U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA OPĆINSKOG SUDA U SPLITU KAO POSEBNI DIO ZGRADE Č. ZGR. 1360/6 UPISANE U Z. U. 4009 K. O. SPLIT I TO BAŠ JEDAN STAN NA ZAPADNOM KRILU II. KATA ZGRADE, KOJI SE SASTOJI OD PET SOBA I SPOREDNIH PROSTORIJA.
- 1.2. PRODAVATELJ JE UPOZNAO KUPCA DA JE IZVANKNJIZNI VLASNIK STANA, DA JE STAN KUPIO OD KUĆIĆ JERKA POK. LJUBOMIRA, KUĆIĆ VINKE Ž. JERKA I KUĆIĆ IVANA JERKOVA PREMA UGOVORU OD 28. OŽUJKA 1967. GODINE, TE DA SU OVI POTPISE NA TOM UGOVORU OVJERILI PRED OPĆINSKIM SUDOM U SPLITU DANA 30. OŽUJKA 1967. GODINE POD BROJEM III. OV. 2021/67.

JAMSTVENA IZJAVA

Članak 2.

PRODAVATELJ IZRIČITO JAMČI KUPCU DA JE JEDINI I ISKLJUČIVI VLASNIK NEKRETNOSTI KOJA JE PREDMET PRODAJE TE DA:

- NEMA ZASNOVANIH NIKAKVIH STVARNOPRAVNIH KNJIŽNIH ILI IZVANKNJIZNIH TERETA, UKLJUČIVO I FIDUCIJARNO PRAVO VLASNIŠTVA, U KORIST DRUGIH OSOBA, NITI JE U TOKU POSTUPAK ZA NJIHOVO ZASNIVANJE,
- NEMA ZASNOVANIH NIKAKVIH OBVEZNOPRAVNIH TERETA U KORIST DRUGIH OSOBA KOJI BI SPREČAVALI ILI OTEŽAVALI PRAVOVREMENO OSTVARENJE PRAVA KUPCA KOJA SU STATUIRANA OVIM UGOVOROM,
- NEMA U TOKU NITI POSTOJI PRIOPĆENA NAMJERA POKRETANJA SUDSKIH, UPRAVNIH NITI INIH POSTUPAKA KOJI BI SE MOGLI VODITI PROTIV PRODAVATELJA A NA TEMELJU KOJIH BI BILO KOJA DRUGA OSOBA STEKLA PRAVO KOJE BI SPREČAVALO ILI OTEŽAVALO OSTVARENJE PRAVA KUPCA KOJA SU STATUIRANA OVIM UGOVOROM,
- NEMA NEIZMIRENIH DOSPJELIH TRAŽBINA VJEROVNIKA ČIJE BI NAMIRENJE BILO MOGUĆE OSTVARITI SAMO I ISKLJUČIVO IZ PRODAJE NEKRETNOSTI KOJA JE PREDMET OVOG UGOVORA,

- PRODAJA NEKRETNINE IZ OVOG UGOVORA NIJE NI NA KOJI NAČIN PODUZETA U NAMJERI OŠTEĆENJA VJEROVNKA.

PRODAJNA CIJENA

Članak 3.

- 3.1. STRANKE SU UGOVORILE PRODAJNU CIJENU ZA NEKRETNINU KOJA JE PREDMET OVOG UGOVORA U KUNSKOM IZNOSU PROTUVRIJEDNOSTI OD 72.000,00 (SEDAMDESETDVIJETISUĆE) €, PLATIVO PO SREDNJEM TEČAJU SPLITSKE BANKE NA DAN PLAĆANJA.
- 3.2. STRANKE UGOVARAJU DA ĆE KUPAC PRODAVATELJU ISPLATITI PRODAJNU CIJENU U 120 MJESEČNIH OBROKA PO 600,00 (ŠESTSTOTINA) € POČEV OD MJESECA TRAVNJA 2002. GODINE.

TABULARNA IZJAVA

Članak 4.

PRODAVATELJ JE SUGLASAN DA KUPAC MOŽE GLASOM OVOG UGOVORA UKNJIŽITI U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI PRAVO VLASNIŠTVA PRODANE MU NEKRETNINE.

PREDAJA POSJEDA

Članak 5.

- 5.1. PRODAVATELJ JE DANAS UVEO KUPCA U POSJED PRODANE MU NEKRETNINE.
- 5.2. OD TRENUTKA STUPANJA U POSJED NEKRETNINE KUPAC PREUZIMA PLAĆANJE SVIH OBVEZA VEZANIH ZA FAKTIČNO KORIŠTENJE NEKRETNINE (KOMUNALNA NAKNADA, VODA, STRUJA I SLIČNO), A PRODAVATELJ SE OBVEZUJE DA ĆE TE OBVEZE PODMIRITI DO DANAŠNJEG DANA.

POREZ I TROŠKOVI

Članak 6.

- 6.1. PLAĆANJE POREZA NA PROMET NEKRETNINA PADA NA TERET KUPCA.
- 6.2. PLAĆANJE TROŠKOVA OVJERE POTPISA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA PADA NA TERET PRODAVATELJA.
- 6.3. PLAĆANJE TROŠKOVA SASTAVA OVOG UGOVORA PADA NA TERET STRANAKA ZA PO JEDNU POLOVINU.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 7.

IZMJENE I DOPUNE OVOG UGOVORA VALJANE SU SAMO AKO SU SAČINJENE U PISANOM OBLIKU.

Članak 8.

- 8.1. OVAJ UGOVOR STUPA NA SNAGU KADA GA POTPIŠU PRODAVATELJ I KUPAC.
- 8.2. PRODAVATELJ SE OBVEZUJE ODMAH PO POTPISU OVOG UGOVORA OVJERITI SVOJ POTPIS.

Članak 9.





OVAJ JE UGOVOR NAPISAN U OSAM PRIMJERAKA OD KOJIH SVAKA UGOVORNA STRANKA UZIMA PO ČETIRI PRIMJERKA, S TIM DA ĆE PRODAVATELJ DVA PRIMJERKA PREDATI JAVNOM BILJEŽNIKU PRI OVJERI POTPISA DOK ĆE KUPAC JEDAN PRIMJERAK DOSTAVITI POREZNOJ UPRAVI RADI RAZREZA POREZA NA PROMET NEKRETNOSTI.

Članak 10.

POTPISUJUĆI OVAJ UGOVOR STRANKE POTVRĐUJU DA NJEGOVE ODREDBE PREDSTAVLJAJU NJIHOVU PRAVU VOLJU.

PRODAVATELJ

[Signature]
S. S. S. S. S.
S. S. S. S. S.
S. S. S. S. S.

KUPAC

[Signature]
LUBINA I PETRIĆ
odvjetničko društvo
SPLIT