



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
roko.mijanovic@st.t-com.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
poslovni prostor 2-uredski prostor

NARUČITELJ : **TEHMAR D.O.O. U STEČAJU**



NEKRETNOST : **POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU**
21000 SPLIT, Šibenska 3

Datum procjene : **06.04.2016.**

Izradio:
Roko Mijanović



SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Datum: 1. kolovoza 2015. godine
Mjesto: Zagreb

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora.

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora.

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora.

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora.

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora.

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora.

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora.



POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora, a procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju podataka dobivenih iz katastra i drugih izvora.

Datum: 1. kolovoza 2015. godine
Mjesto: Zagreb

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : TEHMAR D.O.O. U STEČAJU

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU
21000 SPLIT, Šibenska 3

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i zakonima. Vrijednosti iskazane u elaboratu su u EUR.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

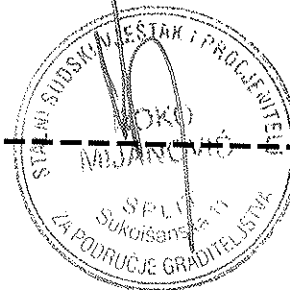
Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :
ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 6.4.2016



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU
Lokacija : 21000 SPLIT, Šibenska 3

Dan kakvoće 02.02.2016.
Dan vrednovanja 6.4.2016.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metoda izračuna Prihodovna metoda

Z.K. izvadak: e izvadak
Općinski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Split	10380	6037/13	4				979
		6037/14					9

Opis nekretnine: poslovni prostor položen u prizemlju, označen br.1

Površina čest: 988 m2

Vlasnik: zkul 10380 TEHMAR D.O.O. SPLIT

Teret: upisano, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

Posjeduje građevinsku dozvolu

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1974

Zadnja rekonstrukcija -

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja

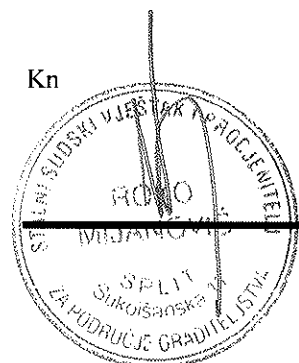
Razvoj (dozvole) -

Napomene :

NKP : (m2) 39,93

Tržišna vrijednost : 49.029,84 € ili 368.214,07 Kn

DIREKTOR :
Roko Mijanović



C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Predmetni poslovni prostor je lociran u prizemlju stambeno poslovne građevine na području Kmana, u neposrednoj blizini su zgrađeni ostali stambeni objekti, a također se nalazi i javni parking. Prostor se sastoji od predulaza, ureda, sanitarija i čajne kuhinje.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

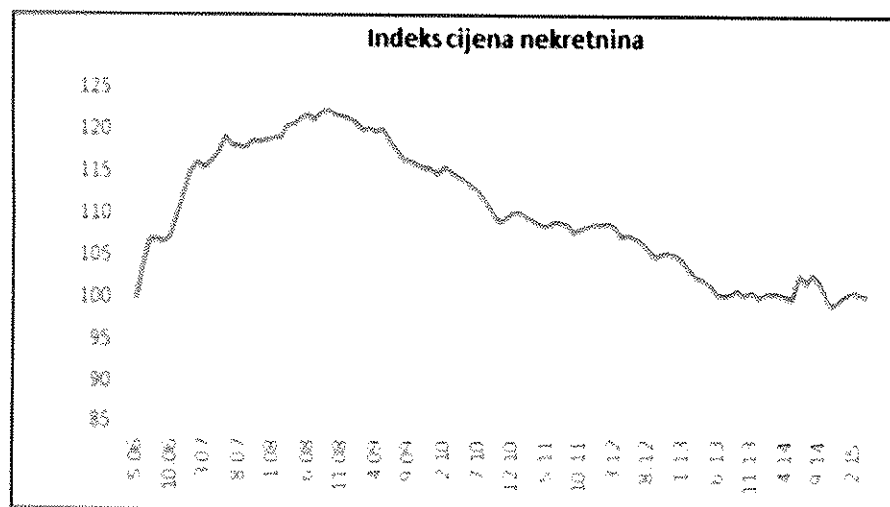
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

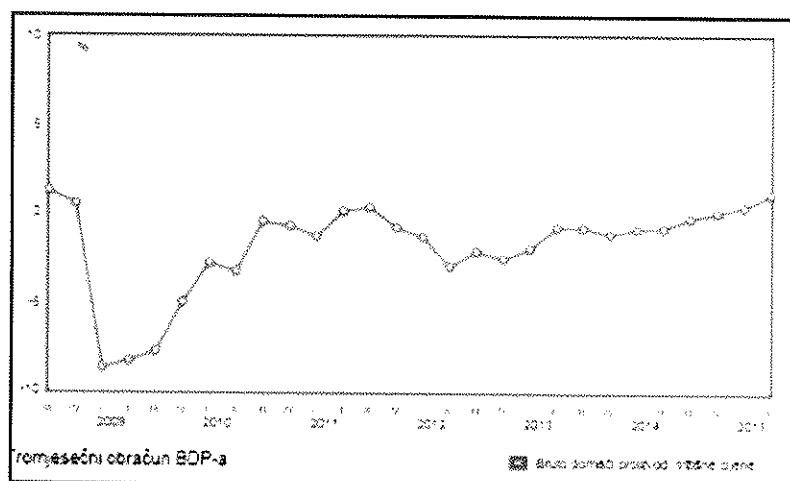
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/index.htm>



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

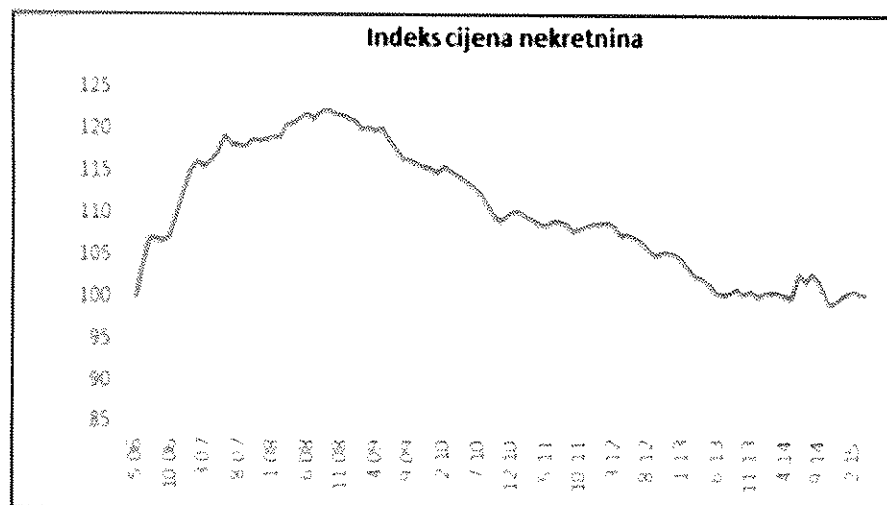
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Utljeda nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

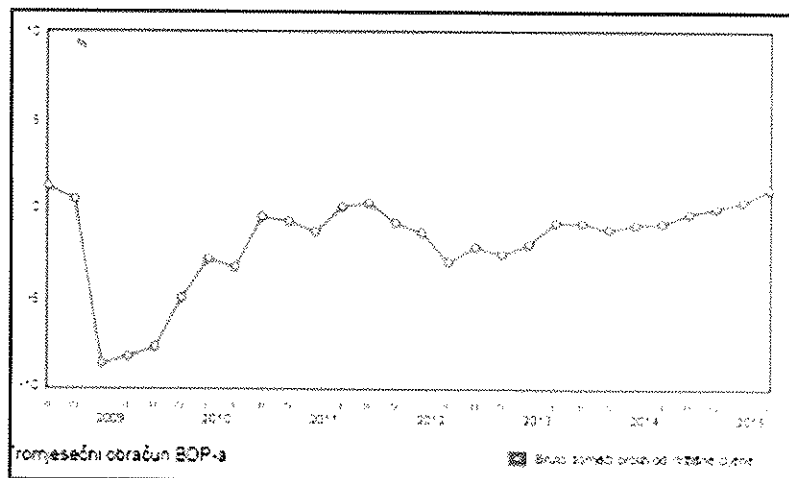
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



Izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/index.htm>



1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 2.2.2016 te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Nije radena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	ravni+izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+boja

POSLOVNI PROSTOR

Vanjska stolarija (prozori)	Fe
Vanjska stolarija (vrata)	Fe
Lift	NE
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
Obrada podova	keramika, parket
Unutarnja stolarija	drvo
Čišćenje	el.energija
Ventilacija	NE
Klima	DA
Vrežna instalacija	DA
Alarm / video nadzor	NE
Stalo	
Sanje	

Nekretnina je stara 42 godina, dobro održavana te nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNI PROSTOR

Netto korisna površina (NKP)

$$\text{poslovni prostor} = \frac{39,93 \text{ m}^2}{39,93 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,2 = 47,92 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 39,93 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \text{BKP} \times 2,8 \text{ m} = 134,16 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = 47,92 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 39,93 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 134,16 \text{ m}^3$$

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašanih za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inferijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP/EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

Kako je sukladno stanju zgrade te uvjeta iz Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina preostali održivi vijek korištenja zgrade iznad 50 g, te je jednostavni diskontni faktor $p = 1/q^n$ vrlo mali broj (≈ 0) vrijednos zemljišta se može zanemariti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke dobivene od tvrtki, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora u neposrednoj blizini procjenjivanog poslovnog prostora.

Nekretnina 1

Proizvodni poslovni prostor u Split, Šibenska , površine 93 m². Najam ugovoren za iznos od 10,00 €/m² . Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, predio Stinice , površine 62 m². Najam ugovoren za iznos od 8,00 €/m² . Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, predio Stinice , površine 33,20 m². Najam ugovoren za iznos od 10,22 €/m² . Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

Ulazni podaci

Analizom dostupnih podataka sa tržišta utvrdili smo da se najam poslovnih prostora slične namjene na bliskoj i sličnim lokacijama kreće od 8,00 do 10,22 €/m² mjesečno. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrali smo slijedeće ulazne podatke :

Ukupna površina	zgrade	39,93	m ²
Prosječni prihod od najma po m ² mjesečno	zgrade	9,41	€

namjena opis	kol m ²	najamnina €/m ² mj	zauzetost %	prosjeak €/m ² mj	EBP €
zgrada	39,93	9,41	95%	8,94	4.283

5.4. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	3	3	2	odabrano FK = 3

starost građevine G	42 god	OVK	120 god
relativna starost G/OVK	35 %	postotak OVK	73 %
		OOVK	88 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	poslovne zgrade	5,0% - 6,0%	6 %
prilagodavanje stope kapitalizacije :	položaj		0,5 %
	kvaliteta građevine		0 %
	rizik naplate		0 %
	gospodarska situacija		1 %
	razvojni potencijal		0 %
		odabrano	7,5 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =			4.283 €
Troškovi (% EBP)	14,0%		-600
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =			3.684 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	7,5 88
Faktor kapitalizacije - M			13,31
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			7,51%
Troškovi ulaganja			0

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	49.029,84 €
------------------------------------	-------------

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	39,93 m ²
Vrijednost po m ²	1227,89 €/m ²
Tržišna vrijednost	49.029,84 €

MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretnost : POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU
na adresi: 21000 SPLIT, Šibenska 3

Mišljenja smo da je na dan 6.4.2016

Tržišna vrijednost (TV) :

49.029,84 €

ili

368.214,07 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,51 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



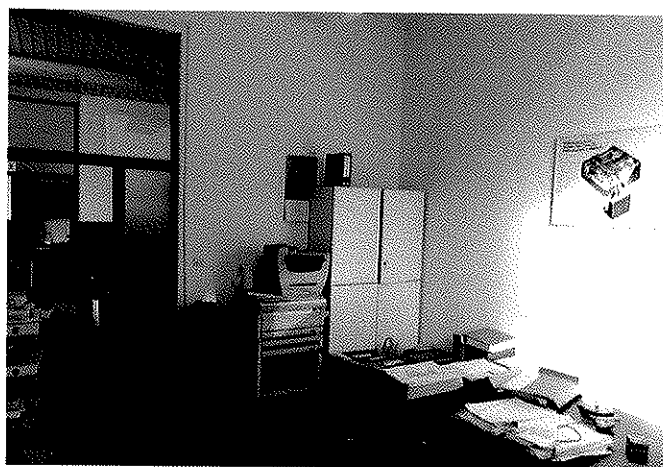
U Splitu

6.4.2016

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 3

ZAKONI

- * 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 građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * 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)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 02.02.2016.

Broj uložka: 10380
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 4

Posljedovnica

PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	ZEM 6037/13	STAMBENA ZGRADA	979			
2.	ZEM 6037/14	PUT	9			

DRUGI ODIELIAK

Redni broj	Uplat	Primjedbe
1.1.	<p>Pred. O8, veljače 2012. Z-1203/12</p> <p>Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 6037/13, priloženo Rješenje Općine Split, Uprave za urbanizam, građevinarstvo i komunalne poslove broj 359/UP-I-65/74 od 31. prosinca 1974. godine o davanju objekta na uporabu (koje se nalazi u zbirci Isprava ovog suda pod br. Z-5369/05) i Uspjeha Grada Splita, Služba pravne zaštite, stanova, poslovnih prostora i garažiranja, Odluka o parcelaciji KL 930-01/12-01/0453 od 17. kolovoza 2012. godine.</p>	ZABILJEŽBA

Vladimir

Redni broj	Vlastovnica	Uplat	Primjedbe
4. ETAŽA 0/0			
1:	poslovni prostor posjedan u prizemlju, označen br. 1, površina 39,93 m ² .		
1.	TEHMAR d.o.o. KIP 11, BIRENSKA 3 1/1 OIB: 16103403905		
2.1.	Pred, 9. lipnja 2015. 2. 7126/15		ZABILJEŽBA
	Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem 11. St-178/2014 od dana 1. lipnja 2015. godine, te članka 54. i 65. stavak 3. Stečajnog zakona i članka 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zaključuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom TEHMAR d.o.o. Split, Palmotićeva 23, OIB: 16103403905, a u pogledu posebnog dijela nekretnine i baš poslovnog prostora posjedanog u prizemlju, označen br. 1, površina 39,93 m ² .		

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Pravo vlasništva nekretnine upisane u listu A , uknjižuje se na ime:	
1.	GRAD SPLIT	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Na udio pod rednim brojem 4. Pred. 20. studenoga 2009. Z-10992/09 Na teret poslovnog prostora položenog u prizemlju, br.1, a na temelju ugovora o založnom pravu od dana 17.11.2009.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od šezdesetpettisuća eura u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredica, u korist:	65.000,00 EUR	
1.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2 OIB: 92963223473		
2.1.	Na udio pod rednim brojem 4. Pred. 26. ožujka 2010. Z-2829/10 Na teret poslovnog prostora položenog u prizemlju, označen br. 1, a na temelju ugovora o kreditu broj: 31129000450 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine "U Splitu, 18. ožujka 2010. godine", uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četrdesetpettisuća eura u kunskoj protuvrijednosti i nuzgredice, u korist:	45.000,00 EUR	
1.	BANKA KOVANICA D.D. VARAŽDIN, PETRA PRERADOVIĆA 29 OIB: 33039197637		