



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 POSLOVNOG PROSTORA

NARUČITELJ : MILJAK GRAĐENJE D.O.O. u stečaju, VUKOVARSKA 148,
SPLIT



NEKRETNOST : POSLOVNI PROSTOR NA II KATU
21 000 SPLIT, VUKOVARSKA 148

Datum procjene : 24.10.2017.



Izradio:
Roko Mijanović

sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

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
POSREDOVAČKI SUD SPLIT
POSREDOVAČKI SUD ZA NEKRETNOSTI

Broj: 4 SuK09/15
Split, 27. prosinac 2015. godine

Predsjednik i Izvršni sudac u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudaca procjenitelja temeljem odredbi članka 9. stavak 1. i članka 11. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine: "Brzo" 78/15, 15/15 i 87/15) te članka 4. Pravilnika o stalnim sudacima procjeniteljima i Sudacima ugovorom (Broj: 64/08, 15/09, 88/08, 28/15) izdane 10. prosinca 2015. godine donosi sljedeće:

RJEŠENJE

Sudski procjenitelj Roko Mijatović, građanin iz Splita, Sukorinska 11, članak obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijatović". Iz ovog rješenja i nalaž predaju sudu u Splitu broj: 4 SuK09/15 od 26. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za nadležnost za vršenje od 4. prosinca, **protireči se podrijetlo djelatnosti i na procjenu nekretnosti**.

Obrasci zahtjeva

Roko Mijatović, predsjednik u Splitu, Sukorinska 11, članak obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijatović", je podnio zahtjev za imenovanje stalnog sudskog procjenitelja i na procjenu nekretnosti. Imenovanje se ovrhvaća naravno da je imenovan ovaj sud broj: 4 SuK09/15 od 26. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljima za nadležnost za vršenje od 4. prosinca, te predlaže da se naposljetku navedeno imenovanje dopunjuje i ovrhvaća zahtjev imenovanje i za podrijetlo djelatnosti procjenitelja.

Obrascima članka 9. stavak 1. Zakona o sudovima imenovanje nekretnosti i Narodne novine broj: 78/15 je određeno da procjenitelj može biti i sudac sukoba procjenitelja imenovan u skladu s posebnim propisima kojim se uređuje ovakvo postupak imenovanja prava i dužnosti stalnih sudaca procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 SuK09/15 od 27. prosinca 2015. godine Roko Mijatović, članak obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijatović",

je posebno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za nadležnost, sve uključno Pravilnika o stalnim sudacima procjeniteljima (Narodne novine 64/08, 15/09, 88/08, 28/15).

Imenovanje se imenovanje stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnosti, te je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u rezim predmetnog rješenja.

PREDsjednik SUDA

[Potpis]
Roko Mijatović

POKLAD PRAPRIMOJERKE

Protiv ovog rješenja nije doprijetna žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 1. Zakona o sudovima i, te, shodno članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudacima procjeniteljima.

Ostale obavijesti

1. Roko Mijatović, Sukorinska 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH
3. Svrstavanje

1. ZADATAK

Naručitelj : MILJAK GRAĐENJE D.O.O. u stečaju, VUKOVARSKA 148, SPLIT

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR NA II KATU
21 000 SPLIT, VUKOVARSKA 148

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 sprovedi 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 24.10.2017.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR NA II KATU
Lokacija : 21 000 SPLIT, VUKOVARSKA 148

Dan kakvoće 20.10.2017.
Dan vrednovanja 24.10.2017.

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	16458	4873		Split	3831/2		5.144

152. Suvlasnički dio: 90/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-152)
1. dijela čest. zem. 4873, koji je povezan s cijelinom ureda na II. (drugom) katu,
ulaz "B", orijentacije zapad, oznake PPB2-3, površine 90,35 m2.

Opis nekretnine:

Površina čest: 5.144 m2

Vlasnik: zkul 16458 MILJAK GRAĐENJE D.O.O., VUKOVARSKA 148
Teret: upisani, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
Uvjerenje za uporabu građevine od 22. listopada 2008. godine

Zgrada ima direktni pristup na JPP
Etažno vlasništvo s određenim omjerima
Energocertifikat nije prezentiran
Legalna nekretnina

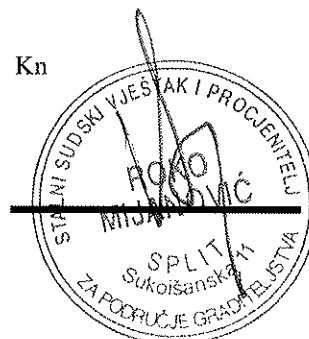
Godina gradnje : 2000
Zadnja rekonstrukcija -
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja
Razvoj (dozvole) -

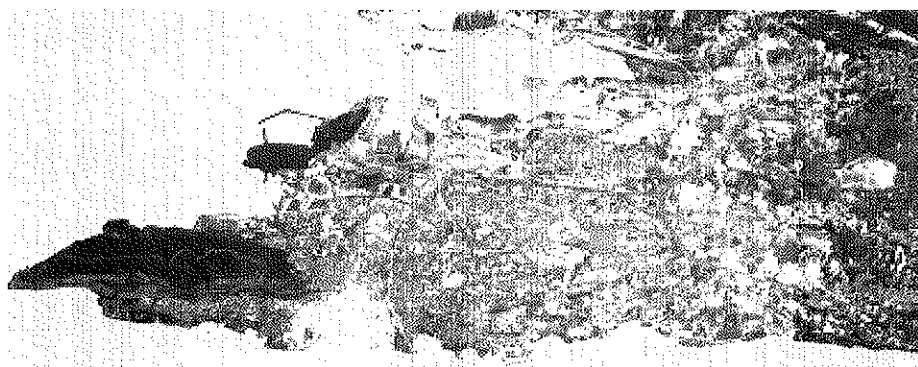
Napomene :

NKP : (m2) 90,35

Tržišna vrijednost : 155.399,20 € ili 1.165.494,02 Kn

DIREKTOR :
Roko Mijanović

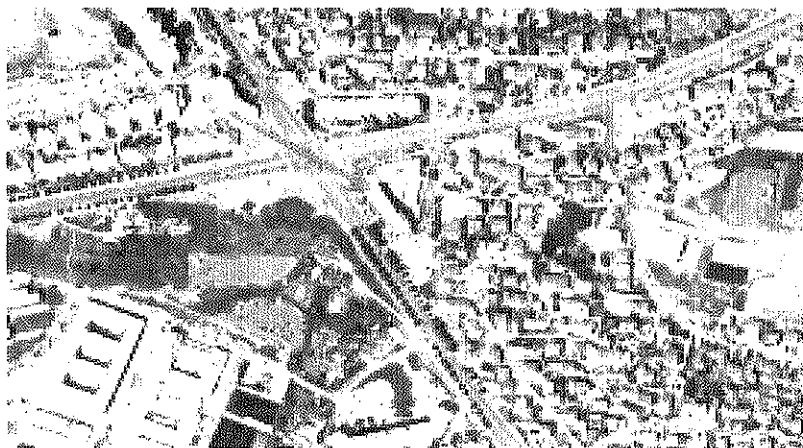


MAKRO

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

Nekretnina se nalazi u Splitu, predio Visoka. U neposrednoj blizini se nalazi poslovница Splitske banke, te ostali poslovni sadržaji. Lokacija je dobro prometno povezana sa središtem grada.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

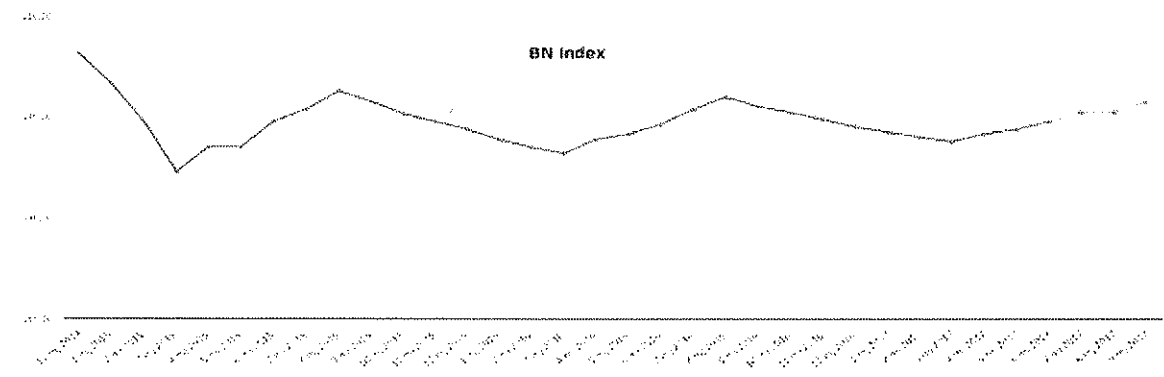
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.

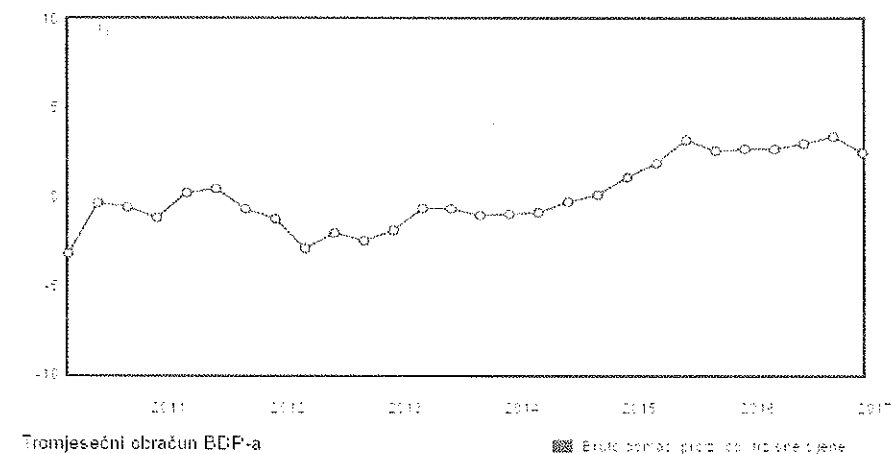
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako 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 stukturalnih 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/indexs.htm>



1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 20.10.2017. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Nije rađena 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	beton
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	ravna AB+ izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	termo fasada+ ostakljene stijenke

POSLOVNI PROSTOR

Vanjska stolarija (prozori)	AL ostakljena
Vanjska stolarija (vrata)	AL ostakljena
Lift	Da
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka,boja, keramika
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	da
Ostalo	

Stanje: Nekretnina je stara 17 godina, stanje uredno.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

POSLOVNI PROSTOR

Netto korisna površina (NKP)

poslovni prostor					90,35 m ²
					<hr/> 90,35 m ²

Bruto korisna površina (BKP) =	NKP x	1,1	=	99,39	m ²
Netto korisna površina (NKP) =			=	90,35	m ²
Volumen objekta (BV)	BKP x	2,8 m	=	278,28	m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto korisna površina (BKP) =	99,39	m ²
Netto korisna površina (NKP) =	90,35	m ²
Volumen objekta (BV)	278,28	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 inicijalne 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 ili na sličnim lokacijama kao poslovni prostor koji je predmet procjene.

Nekretnina 1

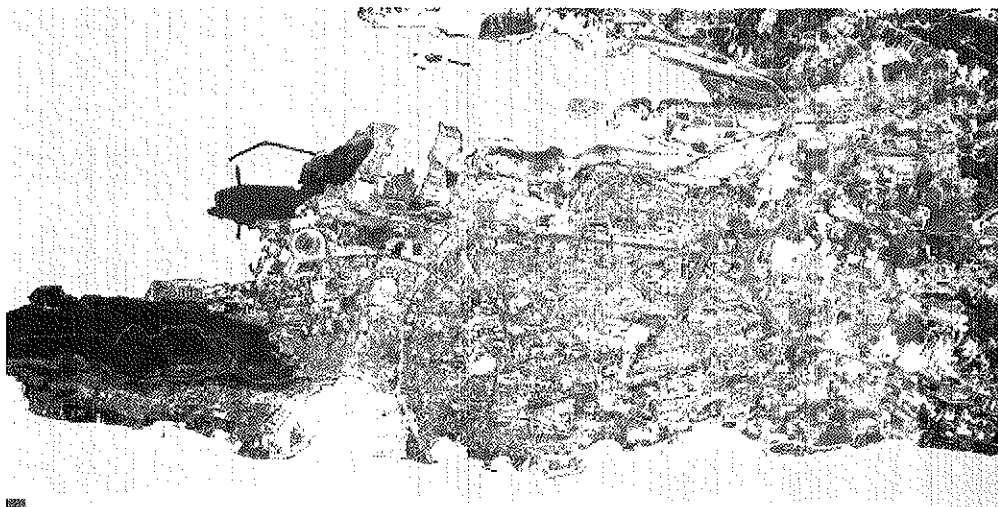
Poslovni prostor u Splitu, Put Trščenice 8, površine 80 m². Najam ugovoren 2014.g. za iznos od 9,00 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, 114 Brigade 8, površine 5 m². Najam ugovoren 2014.g. za iznos od 12 €/m². Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, Stinice, površine 120,34 m². Najam ugovoren 2015.g. za iznos od 13 €/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 9,00 do 13,00 €/m² mjesečno. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrali smo slijedeće ulazne podatke :

Ukupna površina	zgrade	90,35	m ²
Prosječni prihod od najma po m ² mjesečno	zgrade	11,33	€

namjena opis	kol m ²	najamnina €/m ² mj	zauzetost %	prosje €/m ² mj	EBP €
zgrada	90,35	11,33	95%	10,76	11.670

5.4. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	2	1	1	odabrano FK = 2

starost građevine G	17 god	OVK	100 god
relativna starost G/OVK	17 %	postotak OVK	43 %
		OOVK	43 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	poslovne zgrade	4,5% - 6,0%	5 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :	položaj		0 %
	kvaliteta građevine		0 %
	rizik naplate		0 %
	gospodarska situacija		1 %
	razvojni potencijal		0 %
		odabrano	6,0 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =		11.670 €
Troškovi (% EBP)	13,0%	-1.517
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =		10.153 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)	Trajanje uporabe - OOVK	6,0 43
Faktor kapitalizacije - M		15,31
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)		6,53%
Troškovi ulaganja		-

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	155.399,20 €
---	---------------------

Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV)	
90,35 m2 x 800 €/m2NGP	72.280 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	90,35 m2
Vrijednost po m2	1719,97 €/m2
Tržišna vrijednost	155.399,20 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja	18.600,00 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : POSLOVNI PROSTOR NA II KATU
na adresi: 21 000 SPLIT, VUKOVARSKA 148

Mišljenja smo da je na dan 24.10.2017.

- Tržišna vrijednost (TV) :

155.399,20	€
------------	---

ili

1.165.494,02	Kn
--------------	----

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,50 Kn

Napomena: U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

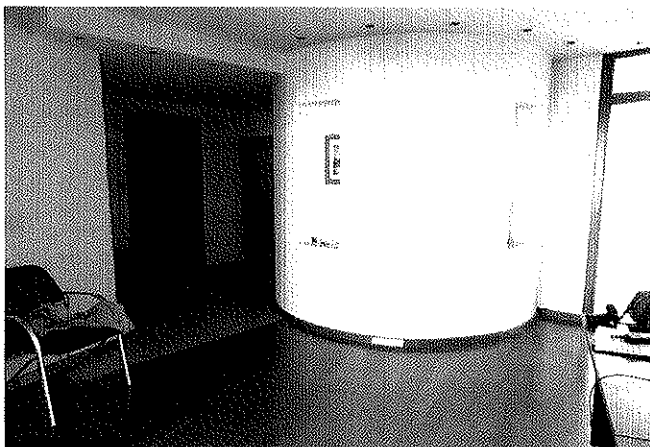
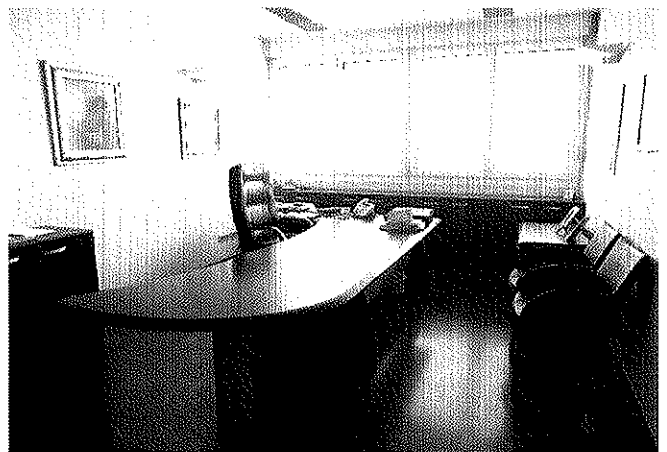
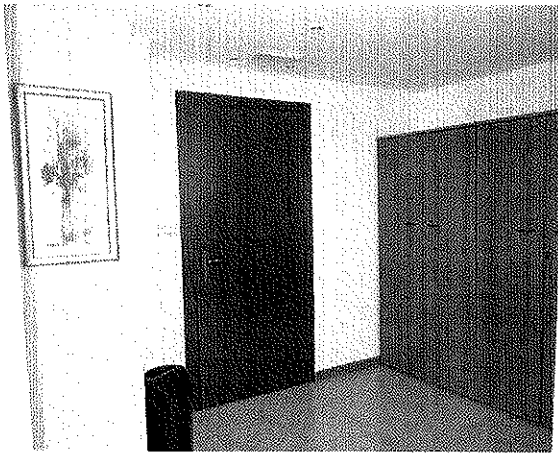


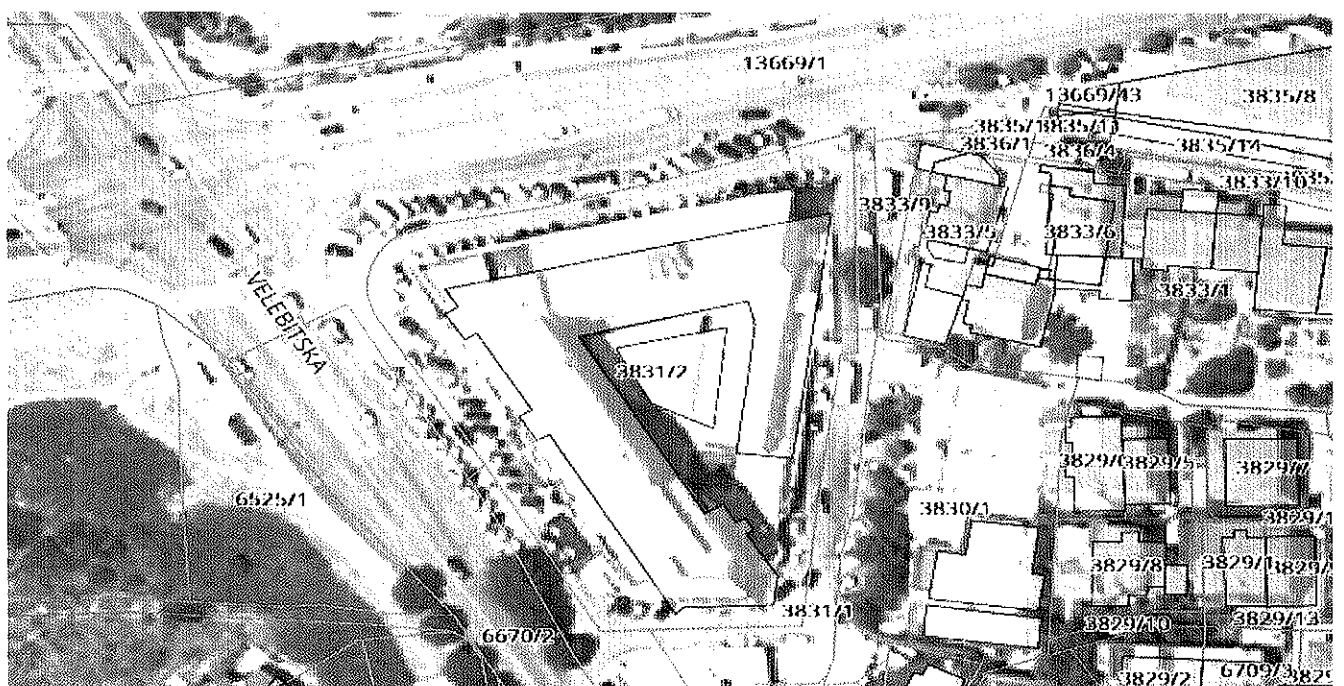
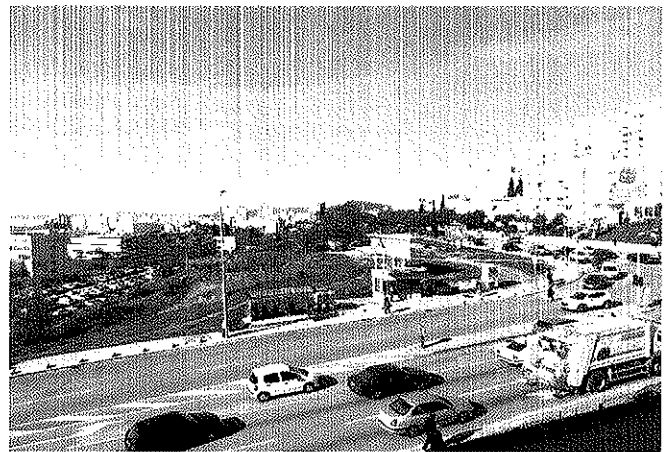
U Splitu 24.10.2017.

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE





PRILOG 1

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; 20/17)
- * 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 energetske 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: 23.10.2017. 23:45

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16458

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19343/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-12/2017 (E-152), Z-5532/2017 (E-152)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 152 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 4873	ZGRADA, DVOR			5144	
		ZGRADA			2203	
		DVOR			2941	
		UKUPNO:			5144	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 10. studenoga 2011. Z-11874/11	
1.1	Zabilježuje se da je priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Splitsko-dalmatinske županije, Grada Splita, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo, klasa: 361-05/08-01/0025, Urbroj: 2181/01-03-03/14-08-0005 od 22. listopada 2008. godine, a koje se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod br. Z-14406/08, za zgradu sagrađenu na čest. zem. 4873.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
152.	Suvlasnički dio: 90/13047 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-152)	
1.	dijela čest. zem. 4873, koji je povezan s cijelinom ureda na II. (drugom) katu, ulaz "B", orijentacije zapad, oznake PPB2-3, površine 90,35 m2.	PODULOŽAK 1292
	MILJAK GRAĐENJE D.O.O., OIB: 14134186294, SPLIT, VUKOVARSKA 148	
152.2	ZABILJEŽBA, Pred. 30. rujna 2016. Z-23546/16 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Miljak Ivana iz Splita, Šetalište Pape Ivana Pavla II 29, kojim traži uknjižbu prava vlasništva 90/13047 dijela čest. zem. 4873, koji je povezan s cjelinom ureda na II. (drugom) katu, oznake PPB2-3, površine 90,35 m2, na svoje ime, za cijelo.	
152.3	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 19. prosinca 2016. Z-33611/16 Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom MILJAK GRAĐENJE d.o.o., OIB: 14134186294, Split, Vukovarska 148, glede 90/13047 dijela čest. zem. 4873, koji je povezan s cijelinom ureda na II. (drugom) katu, ulaz "B", orijentacije zapad, oznake PPB2-3, površine 90,35 m2, vlasništva MILJAK GRAĐENJE d.o.o., OIB: 14134186294, Split, Vukovarska 148, za cijelo, a na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu, posl. br. 11. St-1694/2015, od dana 14. prosinca 2016. godine.	

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 152 (90/13047)			
1.1	Pred. 06. kolovoza 2009. Z-7605/09	230.000,00 EUR	
Na teret čest. zem. 4873, koji je povezan s cijelinom ureda na II. (drugom) katu, ulaz "B", orijentacije zapad, oznake PPB2-3, površine 90,35 m2, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava, u Splitu, 20. 07. 2009.g. i Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira reg. br. 124/09, u Splitu, 20. 07. 2009.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvjestotridesettisuća eura, uvećano za kamate i naknade, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242			
1. Na suvlasnički dio: 152 (90/13047)			
1.1	Zaprimljeno pod brojem Z-12156/15		
ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA Na temelju primjerka prijedloga za ovrhu zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 20. listopada 2015. godine, pod poslovnim brojem OVR-8175/15 i odredbe članka 84 a. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka između ovrhovoditelja Societe Generale-Splitska banka d.d. Split, R. Boškovića 16, protiv ovršenika Miljak građenje d.o.o., Split, Vukovarska 148, u odnosu na 90/13047 dijela čest. zem. 4873 povezanog s cjelinom ureda na II. (drugom) katu, ulaz „B“, orijentacije zapad, oznake PPB2-3.			
1. Na suvlasnički dio: 152 (90/13047)			
1.1	Zaprimljeno pod brojem Z-5325/16 dana 12. travnja 2016. godine		
ZABILJEŽBA, OVRHA Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu pod brojem OVR-8175/15 od 12. travnja 2016. godine, zabilježuje se ovrha na 90/13047 dijela koji je povezan s cjelinom ureda na II. (drugom) katu, oznake PPB2-3, vlasništva ovršenika Miljak građenje d.o.o., utvrđivanjem vrijednosti predmetne nekretnine, prodajom iste i namirenjem ovrhovoditelja Societe Generale-Splitske banke d.d., Split, Rudera Boškovića 16, OIB: 69326397242, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.			
1. Na suvlasnički dio: 152 (90/13047)			
1.1	ZABILJEŽBA		
Pred. 28. kolovoza 2016. Z-19343/16 Zabilježuje se prigovor Miljak Građenja d.o.o., Split, Vukovarska 148, na rješenje ovog suda poslovni broj Z-5325/16 od 27. srpnja 2016. godine.			
1. Na suvlasnički dio: 152 (90/13047)			
1.1	ZABILJEŽBA		
Pred. 4. studenoga 2016. Z-27892/16 Zabilježuje se odbijanje prigovora Miljak Građenja d.o.o., izjavljenog na rješenje ovog suda poslovni broj Z-5325/16 od 27. srpnja 2016. godine.			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.10.2017.