

MALENICA DARKO
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranovićevo šetalište 15
21 000 Split

PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac : **ZRINKA ĆOSIĆ**

Predmet: **ST. – 97/2011**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **JANASO d.o.o. u stečaju**



Očevid od 22.12.2020.godine

Ulica: Špira Puovića 52B

Mjesto: Trogir

Split, 23.12.2020.godine

NEKRETNINA :

- A) Stan br. 5 upisan u podulošku 5 i lociran na II. (drugom)
katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 432/5
z.u. 6419 K.O. Trogir
- B) Stan br. 6 upisan u podulošku 6 i lociran na II. (drugom)
katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 432/5
z.u. 6419 K.O. Trogir

Očevid od 22.12.2020.godine

Ulica: Špira Puovića 52B

Mjesto: Trogir

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 stanova sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice dana 22.12.2020.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Trogiru u Ulici Špira Puovića 52B, a sve u svrhu:

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

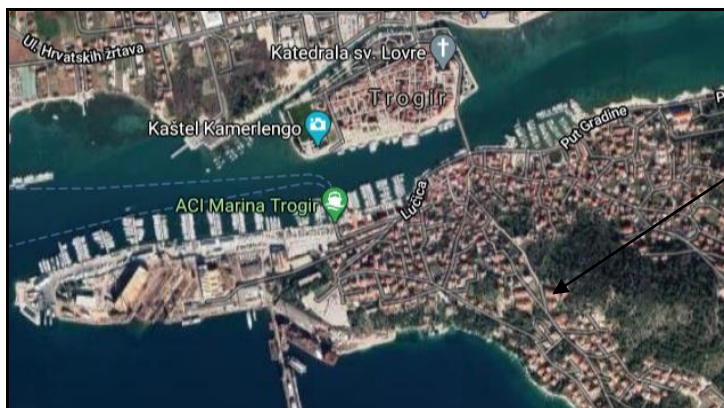
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

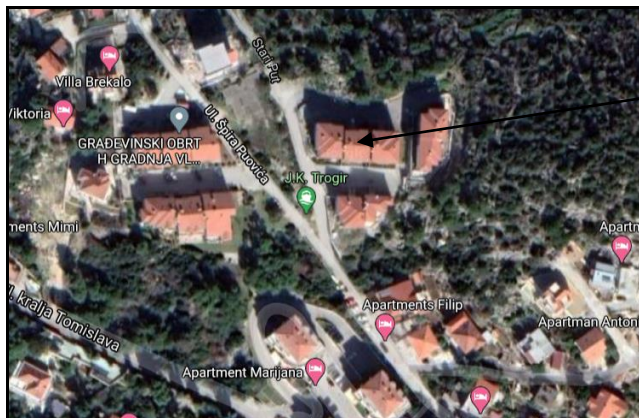
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da su predmet procjene ovog elaborata stanovi br. 5 i br. 6 locirani na drugom katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 432/5 z.u. 6419 k.o. Trogir u Trogiru u Ulici Špira Puovića 52B, i to na Čiovskom dijelu Trogira.

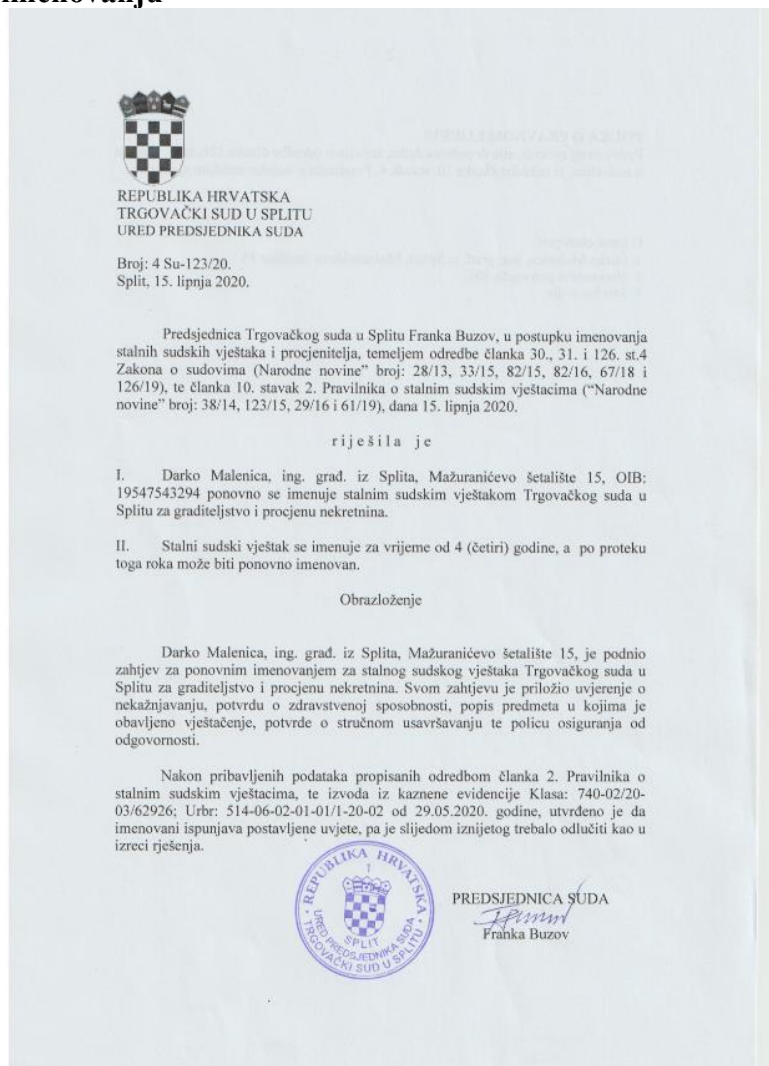
MAKROLOKACIJA



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

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmet procjene ovog elaborata su nekretnine, dva stana na drugom katu stambene zgrade locirane u Trogiru u Ulici Špira Puovića 52B, i to na Čiovskom dijelu Trogira.

Do predmetnih stanova se pristupa sa podesta zajedničkog stepeništa i isti se sastoje od hodnika, predsoblja, dvije spavaće sobe, kupatila, kuhinje, dnevnog boravka sa blagavaonicom, lođe, te pripatka sprema izvan stana.

Konstruktivni zidovi objekta su izvedeni kao betonski, dok su pregradni zidovi izvedeni od opeke.

U spavaćim sobama i dnevnom boravku na podovima je postavljen parket, dok su zidovi i plafoni bojani.

Na podovima hodnika, predsoblja, lođa, i kuhinja sa blagavaonicom su postavljene podne keramičke pločice, dok su zidovi i plafoni bojani, osim dijela zidova u radnom dijelu kuhinje koji su dijelom obloženi keramičkim pločicama.

U kupatilima na podovima i zidovima su postavljene keramičke pločice, dok je plafon bojan.

U kupatilima su ugrađene ležeće kade, umivaonici, bojleri i wc školjke sa vodonosnicima.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrlna puna drvena, dok je vanjska stolarija izvedena kao PVC ostakljena sa zaštitom od roleta.

Svijetla visina od poda do plafona predmetnih stanova je 2,65m.

U stanovima je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Stanovi su preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacionu mrežu i elektro mrežu.

Stambena zgrada u kojoj su locirani predmetni stanovi je sagrađena 2008.godine.

A.4. Obračun netto površina predmetnih nekretnina

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

A) STAN BR. 5 LOCIRAN NA DRUGOM KATU

1. Hodnik	3,64m ²
2. Predsoblje	5,16m ²
3. Kupatilo	5,47m ²
4. Kuhinja	5,33m ²
5. Dnevni boravak sa blagavaonicom	23,98m ²

6. Spavaća soba	10,33m ²
7. Spavaća soba	7,13m ²
8. Lođa 5,10 x 0,75 =	3,83m ²
9. Sprema izvan stana 2,92 x 0,50 =	1,46m ²

UKUPNO A.	66,33m ²
-----------	---------------------

B) STAN BR. 6 LOCIRAN NA DRUGOM KATU

1. Hodnik	3,83m ²
2. Predsoblje	5,18m ²
3. Kupatilo	5,36m ²
4. Kuhinja	5,29m ²
5. Dnevni boravak sa blagavaonicom	24,12m ²
6. Spavaća soba	12,42m ²
7. Spavaća soba	8,59m ²
8. Lođa 5,10 x 0,75 =	3,83m ²
9. Sprema izvan stana 2,83 x 0,50 =	1,42m ²

UKUPNO B.	70,04m ²
-----------	---------------------

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 432/5 z.u. 6419 K.O. Trogir, u naravi zgrada površine 171,00m² i dvor površine 145,00m², ukupne površine 316,00m², s tim što je u podulošku:

- broj 5 upisan suvlasnički dio: 1844/13773 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) č.zem. 432/5 uspostavlja se vlasništvo posebnog dijela stambenog prostora na drugom katu, označen modrom bojom kao samostalna uporabna cjelina-5, koji se sastoji od hodnika površine 3,64m², predsoblja površine 5,16m², kupaonice površine 5,47m², kuhinje površine 5,33m², dnevnog boravka i blagovaonice površine 23,98m², spavaće sobe 1 površine 10,33m² i spavaće sobe 2 površine 7,13m², ukupne korisne površine 61,04m², protegnuto na lođu površine 5,10m² i spremu br. 5 površine 2,92m² kao pripadke.

- broj 6 upisan suvlasnički dio: 1957/13773 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) č.zem. 432/5 uspostavlja se vlasništvo posebnog dijela stambenog prostora na drugom katu, označen crvenom bojom kao samostalna uporabna cjelina-6, koji se sastoji od hodnika površine 3,83m², predsoblja površine 5,18m², kupaonice površine 5,36m², kuhinje površine 5,29m², dnevnog boravka i blagovaonice površine 24,12m², spavaće sobe 1 površine 12,42m² i spavaće sobe 2 površine 8,59m², ukupne korisne površine 64,79m², protegnuto na lođu površine 5,10m² i spremu br. 6 površine 2,83m² kao pripadke.

s tim što je upisano pravo vlasništva u korist Janaso d.o.o. Split.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti stanova sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stanova sa pripadajućim građevinskim zemljištem prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

U članku 24 važećeg Zakona u stavku 1. navodi se da se poredbena metoda koristi za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, s time što se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 4. navodi se da se prihodovna metoda primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 5. navodi se da se troškovna metoda u prvom redu primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koja svojim oblikom nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje svojim obilježjima nisu usporedive.

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Analizirajući sve činjenice o predmetnim nekretninama u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu smatram da je najprikladnije da se usvoji poredbena metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

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 2020. 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.

A) STAN BR. 5 LOCIRAN NA DRUGOM KATU

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 64,54m² lociran u zgradi anagrafske oznake Špira Puovića 52C pokraj predmetnog stana, sagrađenoj na k.čest.zem. 5965/6 K.O. Trogir.

Kupoprodaja je sklopljena dana 07.11.2018.godine na iznos od 676.244,48kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 57,14m² lociran u stambenoj zgradi anagrafske oznake Špira Puovića 3E, sagrađene na k.čest.zem. 6021/12 Trogir, i to 90m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 21.03.2017.godine na iznos od 693.580,72kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 64,55m² lociran u stambenoj zgradi anagrafske oznake Špira Puovića 3A, sagrađene na k.čest.zem. 6021/14 Trogir, i to 100m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 23.12.2016.godine na iznos od 722.414,49kn.

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

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Trogir	Trogir	Trogir
Z.K. čestica	k.č. 5965/6	k.č. 6021/12	k.č. 6021/14
Datum transakcije	07.11.2018.	21.03.2017.	23.12.2016.
Površina m ²	64,54	57,14	64,55
Prodajna vrijednost Eur	91.015,41	93.600,64	96.065,76

Prodajna vrijednost Kn	676.244,48	693.580,72	722.414,49
Cijena Eur/m ²	1.410,22	1.638,09	1.488,24
Cijena Kn/m ²	10.477,91	12.138,27	11.191,55
Indeks/dan transakcije	113,50	102,25	101,39
Indeks/dan vrednovanja	126,30	126,30	126,30
Korekcijski faktor	1,112	1,235	1,245
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	1.568,16	2.023,04	1.852,86

Izračun vrijednosti stana

$$(1.568,16 + 2.023,04 + 1.852,86)/3 = 1.814,69 \text{ Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	1.814,69			
Odstupanja od prosjeka:		-404,47	-176,60	-326,45
Kvadrat odstupanja:		163.595,98	31.187,56	106.569,60
Suma:	301.353,14			
Standardno odstupanje:	316,94	17,46%		
Pravilo dva-sigma (±)	633,88			

Odstupanja od prosjeka:		-13,59%	11,48%	2,10%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Procjenjivana nekretnina

Položaj u objektu:	drugi kat
Orijentacija stana:	dvostrano-poprečno
Geografski položaj:	sjever-jug
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: 66,33		
Ostvariva cijena prodaje po m ² 1.814,69		
Ostvariva cijena prodaje stana:		120.368,39
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije 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 orijentacije stana:	Ko-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent geografskog položaja dn. boravka:	Kgps-0,92-1,00-1,08	1,08
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: $Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$		1,05
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):	126.386,81	
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Kn):	951.692,68	

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog stana poredbenom metodom po $1m^2$ netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost stana $Eur/m^2 = 1.905,42Eur/m^2$
- Vrijednost stana $Kn/m^2 = 14.347,85Kn/m^2$

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 23.12.2020.godine 1 Eur iznosi 7,53Kn.

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog stana, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 23.12.2020.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Stan br. 5 upisan u podulošku 5 i lociran na II. (drugom)
katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 432/5
z.u. 6419 K.O. Trogir

$66,33 \times 14.347,85 =$	951.692,68	
$66,33 \times 1.905,42 =$		126.386,81

UKUPNO A:	951.692,68Kn	126.386,81Eur
------------------	---------------------	----------------------

B) Stan br. 6 upisan u podulošku 6 i lociran na II. (drugom)
katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 432/5
z.u. 6419 K.O. Trogir

$70,04 \times 14.347,85 =$	1.004.923,41	
$70,04 \times 1.905,42 =$		133.455,62

UKUPNO B:	1.004.923,41Kn	133.455,62Eur
------------------	-----------------------	----------------------

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih stanova br. 5 i br. 6 lociranih na drugom katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 432/5 z.u. 6419 K.o. Trogir, locirano u Trogiru u Ulici Špira Puovića 52B, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 23.12.2020.godine iznosi:

**A) Stan br. 5 upisan u podulošku 5 i lociran na II. (drugom)
katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 432/5
z.u. 6419 K.O. Trogir**

T_v = 951.692,68Kn ili 126.386,81Eur

T_v = 951.692,68Kn

T_v = 126.386,81Eur

**B) Stan br. 6 upisan u podulošku 6 i lociran na II. (drugom)
katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 432/5
z.u. 6419 K.O. Trogir**

T_v = 1.004.923,41Kn ili 133.455,62Eur

T_v = 1.004.923,41Kn

T_v = 133.455,62Eur

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

Split, 23.12.2020.godine

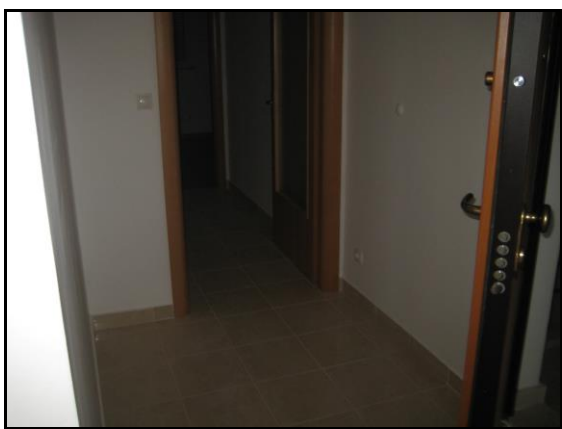
IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. DARKO

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 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. Namijenjene 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 Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



STAN BR. 5 LOCIRAN NA II. (DRUGOM) KATU



STAN BR. 6 LOCIRAN NA II. (DRUGOM) KATU





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 17.01.2021. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 6419

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21339/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5, 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	432/5	DVOR			316	
		ZGRADA			145	
					171	
		UKUPNO:			316	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.03.2012. broj Z-663/12	
1.1	Na temelju članka 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na č. zem. 432/5 dvor 145 m2, zgrada 171 m2 priloženo uvjerenje za uporabu građevine Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Trogir KLASA: 361-05/08-02/218, URBROJ: 2181/1-14-08-08-06 od 12. 12. 2008. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 1844/13773 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	
	č.zem. 432/5 uspostavlja se vlasništvo posebnog dijela stambenog prostora	PODULOŽAK 83 E
	na drugom katu, označen modrom bojom kao Samostalna uporabna cjelina-5, koji se sastoji od hodnika pov. 3,64m2, predsoblja pov.5,16m2, kupaoalice pov.5,47m2, kuhinje pov.5,33m2, dnevnog boravka i blagovaonice pov.23,98m2 i spavaće sobe 1 pov.10,33m2 i spavaće sobe 2 pov.7,13m2 ukupne korisne površine 61,04m2, protegnuto na lođu pov.5,10m2 i spremu br.5 pov.2,92m2 kao pripadke	
	JANASO D.O.O. SPLIT, SUKOIŠANSKA 43.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 6419

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 27.09.2011. broj Z-2642/11 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Trogiru Ovr-146/11 od 16. 09. 2011. g. zabilježuje se ovrha na teret 1844/13773 dijela č. zem. 432/5 dvor 145 m2, zgrada 171 m2 na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela stambenog prostora na drugom katu, označen modrom bojom kao Samostalna uporabna cjelina-5, koji se sastoji od hodnika pov.3,64m2, predsoblja pov.5,16m2, kupaonice pov.5,47m2, kuhinje pov.5,33m2, dnevnog boravka i blagovaonice pov.23,98m2 i spavaće sobe1 pov.10,33m2 i spavaće sobe 2 pov.7,13m2 ukupne korisne površine 61,04m2, protegnuto na lođu pov.5,10m2 i spremu br.5 pov.2,92m2 kao pripadke.	
6.	Suvlasnički dio: 1957/13773 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dijela č.zem. 432/5 uspostavlja se vlasništvo posebnog dijela stambenog prostora na drugom katu, označen crvenom bojom kao Samostalna uporabna cjelina-6, koji se sastoji od hodnika pov. 3,83m2, predsoblja pov.5,18m2, kupaonice pov.5,36m2, kuhinje pov.5,29m2, dnevnog boravka i blagovaonice pov.24,12m2, spavaće sobe1 pov.12,42m2 i spavaće sobe 2 pov.8,59m2 ukupne korisne površine 64,79m2, protegnuto na lođu pov.5,10m2 i spremu br.6 pov.2,83m2 kao pripadke	PODULOŽAK 83 F
	JANASO D.O.O. SPLIT, SUKOIŠANSKA 43.	
3.1	Zaprimljeno 27.09.2011. broj Z-2642/11 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Trogiru Ovr-146/11 od 16. 09. 2011. g. zabilježuje se ovrha na teret 1957/13773 dijela č. zem. 432/5 dvor 145 m2, zgrada 171 m2 na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela stambenog prostora na drugom katu, označen crvenom bojom kao Samostalna uporabna cjelina-6, koji se sastoji od hodnika pov.3,83m2, predsoblja pov.5,18m2, kupaonice pov.5,36m2, kuhinje pov.5,29m2, dnevnog boravka i blagovaonice pov.24,12m2, spavaće sobe1 pov.12,42m2 i spavaće sobe 2 pov.8,59m2 ukupne korisne površine 64,79m2, protegnuto na lođu pov.5,10m2 i spremu br.6 pov.2,83m2 kao pripadke.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 5 (1844/13773)		
1.1	Prijenos iz ZU 6419 Primlj. 12.siječnja 2005,Z-80/05 Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnine od 11.10.2004.g.soleminiziranog po javnom bilježniku Jagoda Makelja Šuljić, pod br.Ou-6/05,uknjižuje se pravo zaloge na teret nekretnine opisane u listu A ovog poduloška, radi osiguranja tražbine u iznosu od 31.883.518,80 HRK u protuvrijednosti EURa,uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 14.229.268,28 HRK u protuvrijednosti EURa,te eventualne zatezne kamate i sve eventualne troškove,u korist: HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O. PODRUŽNICA SPLIT		
1.	Na suvlasnički dio: 6 (1957/13773)		

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Prijenos iz ZU 6419 Primlj. 12. siječnja 2005. Z-80/05 Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnine od 11.10.2004.g. soleminiziranog po javnom bilježniku Jagoda Makelja Šuljić, pod br.Ou-6/05, uknjižuje se pravo zalogu na teret nekretnine opisane u listu A ovog poduloška, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 31.883.518,80 HRK u protuvrijednosti EURa, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 14.229.268,28 HRK u protuvrijednosti EURa, te eventualne zatezne kamate i sve eventualne troškove, u korist: HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O. PODRUŽNICA SPLIT		
6. Na suvlasnički dio: 5 (1844/13773)			
6.1	Zaprimljeno 18.06.2019.g. pod brojem Z-21339/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, predlagatelja H-ABDUCO d. o.o. Zagreb, Horvatova 80 A, OIB:13667298928, radi ustupa hipotekarne tražbine pod posl.br.Z-80/05 na nekretninama i to: vlasništvu posebnog dijela etažno vlasništvo: 5. suvlasnički dio: 1844/13773 dijela čest.zem.432/5 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) temeljem Ugovora o cesiji od 31.05.2019.godine ovjerenog od strane javnog bilježnika Nikole Tadića iz Zagreba, dana 31.05.2019.godine pod br.OV-2840/2019.		vezano uz B 5 (1.1)
7. Na suvlasnički dio: 6 (1957/13773)			
7.1	Zaprimljeno 18.06.2019.g. pod brojem Z-21339/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, predlagatelja H-ABDUCO d. o.o. Zagreb, Horvatova 80 A, OIB:13667298928, radi ustupa hipotekarne tražbine pod posl.br.Z-80/05 na nekretninama i to: vlasništvu posebnog dijela 6. suvlasnički dio: 1957/13773 dijela čest.zem.432/5 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) sve ZU 6419 k.o. Trogir, temeljem Ugovora o cesiji od 31.05.2019.godine ovjerenog od strane javnog bilježnika Nikole Tadića iz Zagreba, dana 31.05.2019.godine pod br.OV-2840/2019.		vezano uz B 6 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2021.