

771



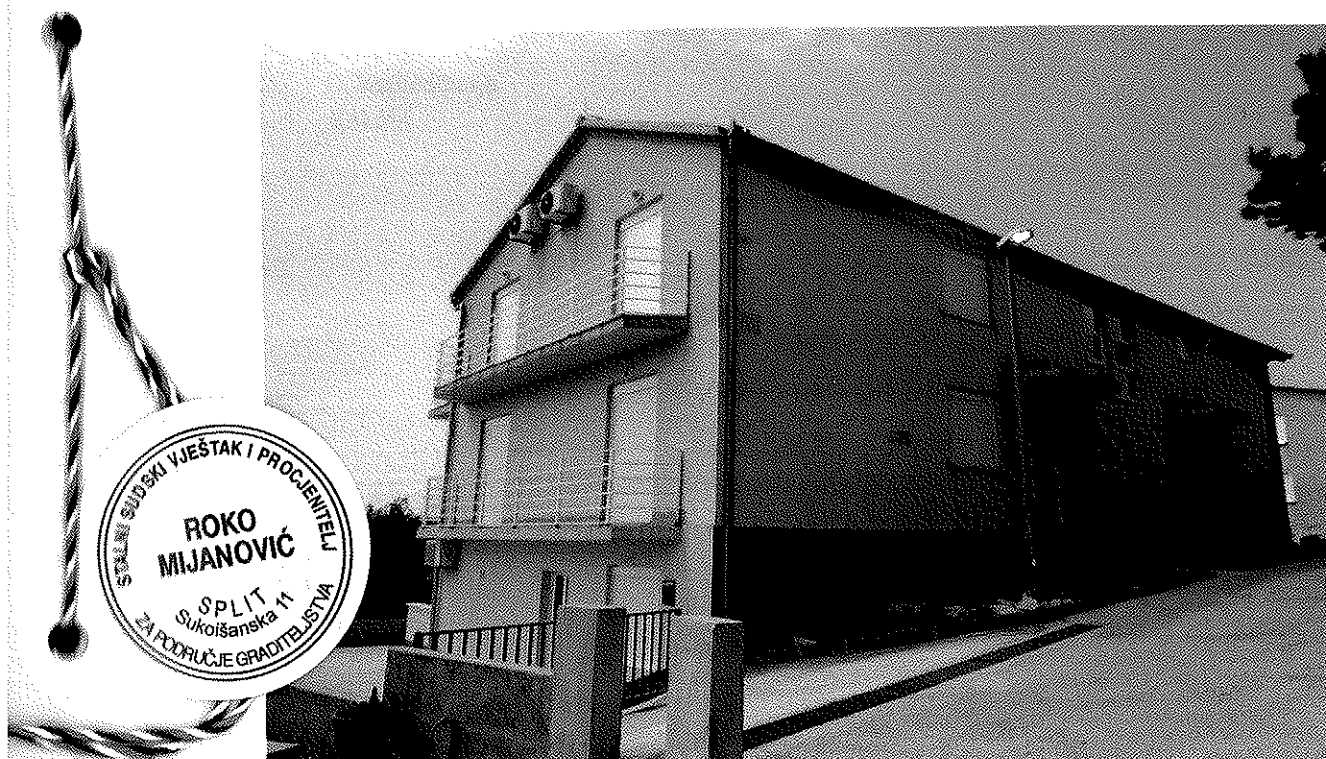
**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

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 O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**

**NARUČITELJ : LEUTAR D.O.O. U STEČAJU ,SPLIT, DOVERSKA 15**



**NEKRETNOST : STAMBENI PROSTOR NA 01 KATU  
PUT BORIĆA 23, MALI RAT**

**Datum procjene : 03.05.2017.**

**Izradio  
Roko Mijanović  
sudski 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 vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Fotozapis
  - G. 2. Dokumentacija
  - G. 3. Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15  
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

## RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roku Mijanoviću, građ. uđ., iz Splita, Sukoišanska 11., vlasniku obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, **protiruje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.**

## Obradovanje

Roko Mijanović, građ. uđ., iz Splita, Sukoišanska 11., vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za protirivanjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovani je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/13) je određeno da procjenitelji moraju biti i stalni sudski procjenitelji imenovani u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/98, 150/05, 88/08, 28/13)

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izradi predmetnog rješenja.



PREDSEDNICA SUDA  
Finka Buzov

## POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

## O tome obavijest:

- 1. Roko Mijanović, Sukoišanska 11, Split
- 2. Ministarstvo pravosuđa, RH
- 3. Spis Su, ovdje

**A. UVOD****1. ZADATAK**

Naručitelj : LEUTAR D.O.O. U STEČAJU ,SPLIT, DOVERSKA 15

Nekretnina STAMBENI PROSTOR NA 01 KATU

PUT BORIĆA 23, MALI RAT

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 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 zakonima.

**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.

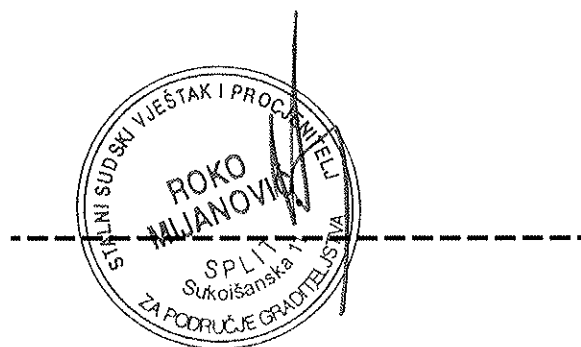
Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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 3.5.2017

**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: STAMBENI PROSTOR NA 01 KATU  
Lokacija : PUT BORIĆA 23, MALI RAT  
Naručitelj: LEUTAR D.O.O. U STEČAJU ,SPLIT, DOVERSKA 15  
Dan kakvoće 24.04.2017.  
Dan vrednovanja 03.05.2017.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene : Usporedna metoda  
Namjena procjene : Posao s financijskom institucijom

Z.K. izvadak: izvadak iz zemljišne knjige od 23.04.2017.

Općinski sud: Split , zemljišnoknjižni odjel Omiš

zemljišne knjige:

K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
JESENICE	2534	4	4583/11	

Opis nekretnine: 4. Suvlasnički dio: 89/452 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) PODULOŽAK BROJ 65/2534

1. s kojim dijelom je povezan posebni dio nekretnine sastojeći se od STANA 4, na I. (prvom) katu, orijentacije istok, ukupne korisne površine 76,35 m2, koji se sastoji od predprostora, ostave, kupaonice, kuhinje s dnevnim boravkom, dvije sobe s pripadcima balkonom površine 6,87 m2 i balkonom površine 6,12 m2.

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK  
Vlasnik: LEUTAR D.O.O. SPLIT, DOVERSKA 15

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i ucrтана u katastar  
Uvjerenje za uporabu građevine Klasa:361-05/09-10/39 od 29.06.2009.

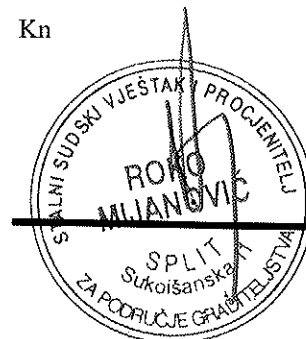
Zgrada ima direktni pristup na JPP  
Etažno vlasništvo s neodređenim omjerima  
Energo certifikat - nije prezentiran  
Legalna nekretnina

Godina gradnje : 2007  
Zadnja rekonstrukcija/obnova nepoznato  
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 -  
Razvoj (dozvole) -  
Napomene :

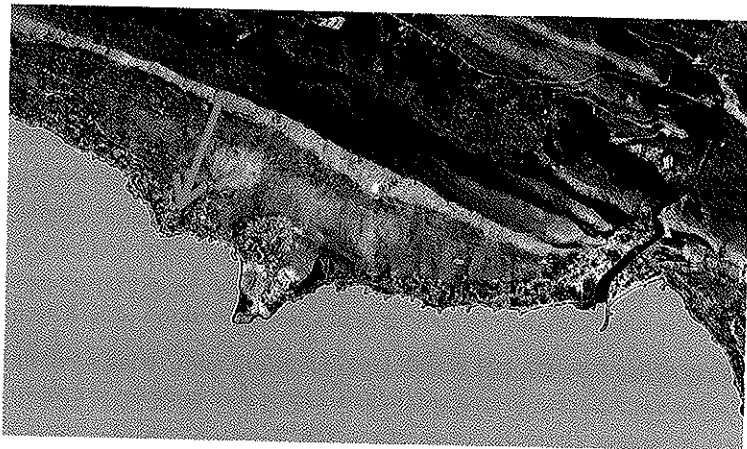
NKP (m2) 82,85

Tržišna vrijednost : 95.867,28 € ili 716.128,58 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 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> 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



Stambena zgrada se nalazi u Dugom Ratu. Pristup do objekta je moguć asfaltnom prometnicom. U neposrednoj blizini se nalaze stambeni i individualni objekti. Zgrada je udaljena cca 100 m zračne linije od prometnice Split-Omiš i morske obale.

Stan se nalazi na etaži 01 kata, orijentacije istok. Stanje uredno.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

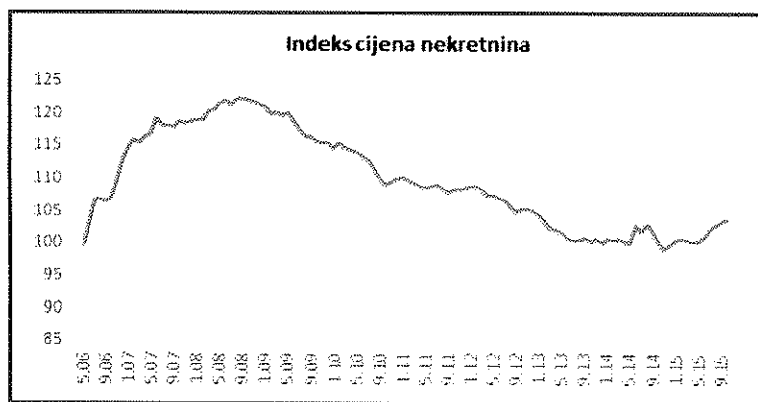
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.

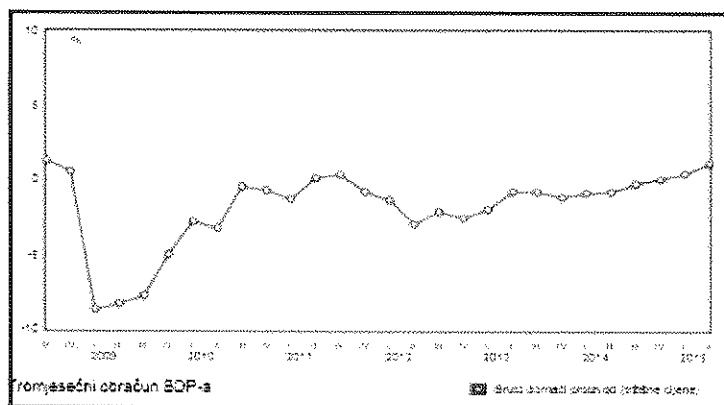
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako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



**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 24.04.2017. 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-septik
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

**ZGRADA**

Godina gradnje	2007
Godina obnove	
Katnost	Pr+02
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	blokopeka
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	dvostrešna AB ploča+ kupa kanalice
Limarija	Ugrađena
Pročelje	termo žbuka

**STAN**

Položaj	01kat -istok
Prostorije	predprostor, ostava, kupaonica, kuhinja s dnevnim boravkom, dvije sobe s balkonom
Vanjska stolarija (prozori)	pvc+rolete
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja+keramika
Obrada podova	parket+keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	da
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>uredno</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### STAN

Stan			=	76,35 m <sup>2</sup>
Balkon	6,87 x	0,5	=	3,44 m <sup>2</sup>
Balkon	6,12 x	0,5	=	3,06 m <sup>2</sup>
				<u>82,85 m<sup>2</sup></u>

Netto korisna površina (NKP) = 82,85 m<sup>2</sup>

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 99,41 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) BKP x 2,6 m = 258,48 m<sup>3</sup>

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 99,41 m<sup>2</sup>

Netto građevinska površina (NKP) = 82,85 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) 258,48 m<sup>3</sup>

### 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 Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja ( e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.



## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

Stan u Dugom Ratu, površine 96,88 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 29.10.2013. za iznos od 132.642,46 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 2

Stan u Dugom Ratu, površine 79,37 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 21.10.2013. za iznos od 107.056,82 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 3

Stan u Dugom Ratu, površine 55,22 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 22.08.2016. za iznos od 71.029,99 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

# Izračun vrijednosti nekretnine

82,85 m2

PODACI O NEKRETNOSTI

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Omiš	Omiš	Omiš	Omiš
Lokacija	Dugi Rat	Dugi Rat	Dugi Rat	Dugi Rat
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2017	4Q2013	4Q2013	3Q2016
Površina (m2)	82,85	96,88	79,37	55,22
Cijena (€)	-	132.642	107.057	71.030
Cijena po m2	-	1.369,1	1.348,8	1.286,3

Protok vremena	2Q2017	4Q2013	4Q2013	3Q2016
DZS indeksi cijena nekretn.	92,68	95,19	95,19	93,06
Vremensko usklađenje	-	-2,6%	-2,6%	-0,4%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.333,5	1.313,8	1.281,2

Lokacija-kategorija	dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
(-20% do +20%)	%	-10%	-10%	-10%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	82,85	96,88	79,37	55,22
(-20% do +20%)	-	0%	0%	-5%

Namjena	stambena	stan	stan	stan
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija	1	-	Pr	1
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	2007	0	0	0
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	uredno	uredno	uredno	uredno
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-10%	-10%	-15%
Korigirana vrijednost po m2	1.157,2	1.200,2	1.182,4	1.089,0

Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV)

82,85 m2 x 600 €/m2 = 49.707,00 €

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 82,85 m2  
Vrijednost po m2 1.157,19 €/m2  
Tržišna vrijednost 95.867,28 €  
Nova vrijednost za potrebe osiguranja 49.707,00 €

# **MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
 nekretninu : STAMBENI PROSTOR NA 01 KATU  
 na adresi: PUT BORIĆA 23, MALI RAT  
 naručitelja: LEUTAR D.O.O. U STEČAJU ,SPLIT, DOVERSKA 15

Mišljenja smo da je na dan 03.05.2017.

## **- Tržišna vrijednost (TV) :**

**95.867,28 €**

ili

**716.128,58 Kn**

Srednji tečaj HNB-a  
 1 € = 7,47 Kn

Tržišna vrijednost stana predstavlja vrijednost s pdv-om.

  
 OVLAŠTENI PROCJENITELJ  
**ROKO MIJANOVIĆ**  
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu, 03.05.2017.

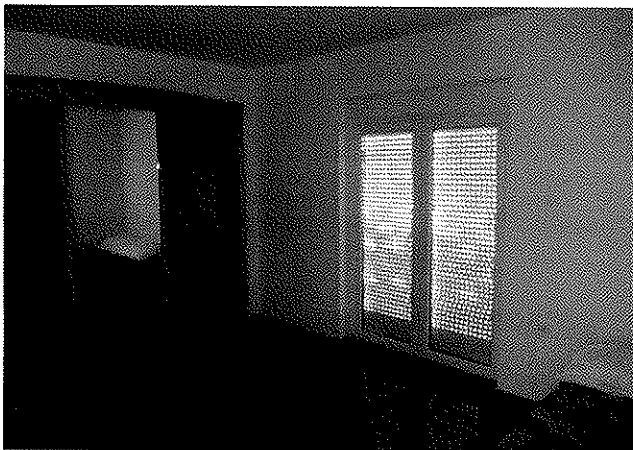
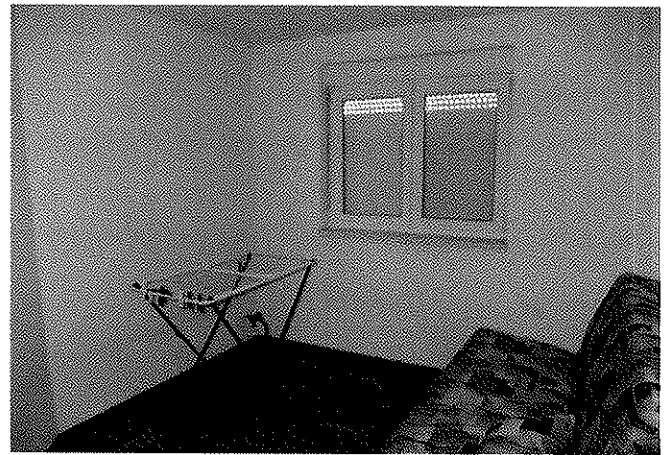
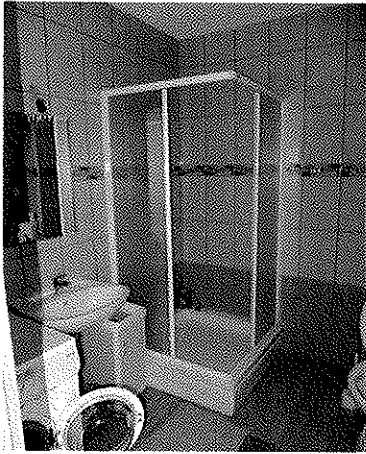
OSOBNOST I POVJERLJIVO

## G. PRILOZI

## **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE

284







# PRILOG



## 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 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

Sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ

Izdano na dan: 23.04.2017. 23:05

Verificirani ZK uložak

Općinska općina: 319643, JESENICE

Broj ZK uložka: 2534

Broj dnevnika: Z-30776/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izdati plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4583/11	KUĆA, DVOR			570	
		KUĆA			185	
		DVOR			385	
		UKUPNO:			570	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 12. veljače 2013. Z-294/13	
1.1	Zabilježuje se da je za kuću sagrađenu na čest. zem. 4583/11, priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Omiš, Klasa: 361-05/09-10/39 od 29. lipnja 2009. godine, a temeljem članka 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 90/11).	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 89/452 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	PODULOŽAK BROJ 65/2534
	1. s kojim dijelom je povezan posebni dio nekretnine sastoji se od STANA 4, na I. (prvom) katu, orijentacije istok, ukupne korisne površine 76,35 m2, koji se sastoji od predprostora, ostave, kupaonice, kuhinje s dnevnim boravkom, dvije sobe s pripadnim balkonom površine 6,87 m2 i balkonom površine 6,12 m2.	
	LEUTAR D.O.O., SPLIT, DOVERSKA 15	
2.1	Pred 28. ožujka 2014. godine Z-632/14	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJA
	Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu br. St-484/2013 "U Splitu, 26. ožujka 2014. godine", zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Leutar d.o.o. OIB:47805232684, Split, Doverska 15.	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2534

Općina: 319643, JESENICE

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK

C

## Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Na suvlasnički dio: 4 (89/452)			
1.	Prim. 17. kolovoza 2009. Z-1263/09	100.000,00 EUR	
<p>Na temelju ovršnog ugovora o revolving kreditu broj: 215-24400047 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14. kolovoza 2009. godine, uknjižuje se pravo zalog na nekretninu Leutar d.o.o. koja se sastoji od 89/452 dijela nekretnine u A, u iznosu od 100.000,00 EUR-a (stotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, za korist</p> <p><b>HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 49</b></p>			
Na suvlasnički dio: 4 (89/452)			
2.1	Prim 23. prosinca 2010. Z.1917/10	100.000,00 EUR	
<p>Na temelju ovršnog Ugovora o kreditu broj:215-51008883 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 12. prosinca 2010. godine uknjižuje se pravo zalog na nekretninu Leutar d.o.o.(OIB:47805232684), koja se sastoji od 89/452 dijela nekretnine u A, u iznosu od 100.000,00 EUR-a (slovima:stotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama (anuitetna-mjesečna otplata), za korist:</p> <p><b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB, HRVATSKA</b></p>			
2.2	Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z.1263/09 kad prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom koje te hipoteke imaju u prvenstvenom redu.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.04.2017.