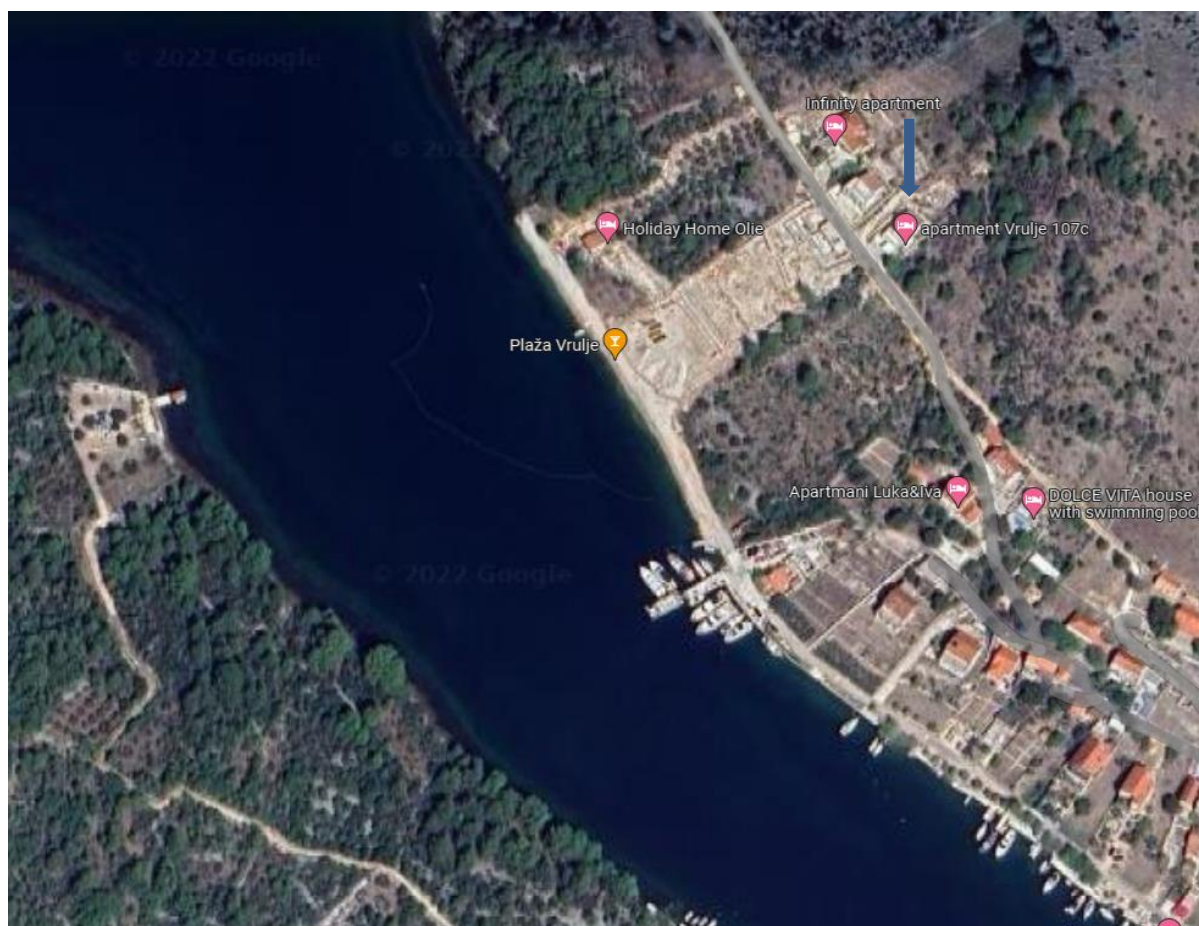


Broj elaborata: **3445 / 22**
U Šibeniku, srpanj 2022

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA



Nekretnine: **ZEMLJIŠTE katastarske oznake čest.br. 932/264 k.o.Vrulje Bilice**

Lokacija: **Bilice, Vrulje**

Naručitelj: **HABITAT d.o.o. u stečaju**

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: HABITAT d.o.o. u stečaju

Datum očevida: 23.07.2022.

Datum vrednovanja nekretnine: 23.07.2022.

Datum kakvoće: 23.07.2022.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **nekretnina**, i to osobito :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105 / 2015)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, POREDBENOM METODOM je izrađen ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine :

2. ZADATAK

Zadatak je prema narudžbi naručitelja izvršiti procjenu vrijednosti zemljišta oznake kat.čest.br. 932/264 k.o. Vrulje Bilice u Bilicama.

3. IDENTIFIKACIJA

Uložak broj: 4072

Zemljišnoknjižna čestica: 932/264

Površina čestice: 2547 m²

Vlasništvo: Wolff Doris Maria Therese za 5/3446
Wolff Dietmar Walter za 5/3446
Domus Lupi d.o.o. Za 2218/3446
Casa Sol d.o.o. Za 180/3446
Casa Relaxatio d.o.o. Za 148/3446
Casa Oliventum d.o.o. Za 148/3446
Casa Cerasus d.o.o. u stečaju za 148/3446
Casa Sol d.o.o. Za 98/3446
Habitat d.o.o. Za 90/3446
Walter Michael Udo za 402/3446

4. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 30% izlazne vrijednosti.

Odabir metode procjenjivanja - zaključak:

S obzirom na to da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- *približne vrijednosti zemljišta,*
- *približne vrijednosti nekretnina,*
- *pregledi tržišta nekretnina,*
- *poredbeni pokazatelji,*
- *koeficijenti za prilagodbu,*
- *koeficijenti za preračunavanje,*
- *indeksni nizovi,*

Zaključak:

S obzirom na to da nema dovoljan broj javno dostupnih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje bi procjenitelj mogao pronaći u razumnom roku, a sagledavajući ugovorne obveze u pogledu rokova izrade procjene, u izračunu vrijednosti predmetne nekretnine bit će korišteni podaci s portala e nekretnine.

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmetno zemljište oznake oznake čest.br. 932/264 k.o. Vrulje Bilice u Bilicama predstavlja zemljište uz mjesnu prometnicu u naselju Vrulje. Prema prostornom planu uređenja općine Bilice zemljište se nalazi dijelom unutar građevinskog područja, a dijelom izvan građevinskog područja. Prema procjeni, a bez geodetskog uklopa, površina zemljišta u građevinskom području iznosi 950 m² a ostatak od 1597 m² se nalazi izvan građevinskog područja.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Površina zemljišta

6.1.1. Površina zemljišta unutar građevinskog područja 950 m²

6.1.2. Površina zemljišta izvan građevinskog područja 1597 m²

6.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Za procjenu vrijednosti zemljišta nema utvrđenih vrijednosti po gradskim službama, pa je vrijednost izračunata na temelju početnih tržišnih cijena za slična zemljišta na tom području dobivenih iz podataka sa portala e-nekretnine

6.2.1. Tržišna vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja

6.2.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID PN 4209802

Bilice

Datum: 17.10.2019. ICSN: 120,35

K.o.: Vrulje Bilice

Površin: 884,00 m²

Cijena: 575.780,30 kn

Cijena po m²: 651,3 kn/m²

Usporedba 2 ID PN 4549178

Bilice

Datum: 30.07.2021. ICSN: 138,18

K.o.: Vrulje Bilice

Površin: 1.690,00 m²

Cijena: 2.281.752,18 kn

Cijena po m²: 1350 kn/m²

Usporedba 3 ID PN 4319437

Bilice

Datum: 22.05.2020. ICSN: 126,30

Stranica 5

K.o.: Vrulje Bilice

Površin 1.063,00 m²

Cijena: 528.103,83 kn

Cijena po m²: 496,8 kn/m²

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 142,51

6.2.1.2. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu (Revalorizacija cijena)

r.br. trans.	Katastarska općina	Površina zemljišta m ²	Prodajna cijena kn	Nadnevak sklapanja ugovora	Bazni index dan ugov.	Bazni index dan vred.	korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1.	Vrulje Bilice	884,00	575.780,30	17.10.2019.	120,35	142,51	1,18	771,27
2.	Vrulje Bilice	1.690,00	2.281.752,18	30.07.2021.	138,18	142,51	1,03	1392,46
3.	Vrulje Bilice	1.063,00	528.103,83	22.05.2020.	126,30	142,51	1,13	560,57

6.2.1.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Bilice Vrulje	Procjenjivano zemljište	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Bilice	Bilice	Bilice	Bilice
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	450,00	681.798,51	2.353.253,03	595.883,43
Površina zemljišta		884,00	1690,00	1063,00
Cijena po metru kvadratnom		771,27	1392,46	560,57
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
Prilagodba	1,00	1	1	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	908,10	771,27	1392,46	560,57
Mogućnost građenja	postoji	postoji	postoji	postoji
Prilagodba	1,00	1	1	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	908,10	771,27	1392,46	560,57
Cestovni pristup	vrlo dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1	1	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	908,10	771,27	1392,46	560,57
Indikator vrijednosti	908,10	771,27	1392,46	560,57

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Trmjesecje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4.tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Cijena za lokaciju – zonu iznosi : 908,10 kn /m2

6.2.1.4. Vrijednost zemljišta unutar građevinskog područja

Czg = 950,00 m2 x 908,10 kn/m2

Cz = 862.691,95 kn

6.2.2. Tržišna vrijednost zemljišta izvan građevinskog područja

6.2.2.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 **ID PN 3963416**

Bilice

Datum : 01.12.2018. **ICSN:** 113,50

K.o.: Vrulje Bilice

Površin 1.461,00 m²

Cijena: 119.099,32 kn

Cijena po m²: 81,52 kn/m2

Usporedba 2 **ID PN 4731698**

Bilice

Datum : 15.04.2022. **ICSN:** 142,51

K.o.: Vrulje Bilice

Površin 11.494,00 m²
 Cijena: 433.844,65 kn
 Cijena po m²: 37,75 kn/m²

Usporedba 3 ID PN 4583360

Bilice

Datum: 20.09.2021. ICSN: 138,18
 K.o.: Vrulje Bilice
 Površin 32.438,00 m²
 Cijena: 874.673,06 kn
 Cijena po m²: 26,96 kn/m²

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 142,51

6.2.2.2. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu (Revalorizacija cijena)

r.br. trans.	Katastarska općina	Površina zemljišta m ²	Prodajna cijena kn	Nadnevak sklapanja ugovora	Bazni index dan ugov.	Bazni index dan vred.	korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1.	Vrulje Bilice	1.461,00	119.099,32	01.12.2018.	113,50	142,51	1,26	102,35
2.	Vrulje Bilice	11.494,00	433.844,65	15.04.2022.	142,51	142,51	1,00	37,75
3.	Vrulje Bilice	32.438,00	874.673,06	20.09.2021.	138,18	142,51	1,03	27,81

6.2.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Bilice Vrulje	Procjenjivano zemljište	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Bilice	Bilice	Bilice	Bilice
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	450,00	149.540,48	433.844,65	902.081,76
Površina zemljišta		1461,00	11494,00	32438,00
Cijena po metru kvadratnom		102,35	37,75	27,81

FIZIČKI ASPEKTI

Lokacija	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1	1	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	55,97	102,35	37,75	27,81
Mogućnost građenja	ne postoji	ne postoji	ne postoji	ne postoji
Prilagodba	1,00	1	1	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	55,97	102,35	37,75	27,81
Cestovni pristup	odličan	vrlo dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	0,75	0,5	0,50
Prilagođena prodajna cijena po m ²	89,19	136,47	75,49	55,62
Indikator vrijednosti	89,19	136,47	75,49	55,62

Cijena za lokaciju – zonu iznosi : 89,19 kn /m2

6.2.2.4. Vrijednost zemljišta izvan građevinskog područja

Czig 1.597,00 m2 x 89,19 kn/m2

Czig = 142.443,15 kn

6.3. Ukupna vrijednost zemljišta

Cz = Czg + Czigp = 1.005.135,10 kn

7. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, predložen od :
HABITAT d.o.o. u stečaju

utvrđuje se da tržišna vrijednost zemljišta kat.čest.br.932/264 k.o. Vrulje Bilice iznosi :

1.005.000,00 kn

ELABORAT IZRADIO

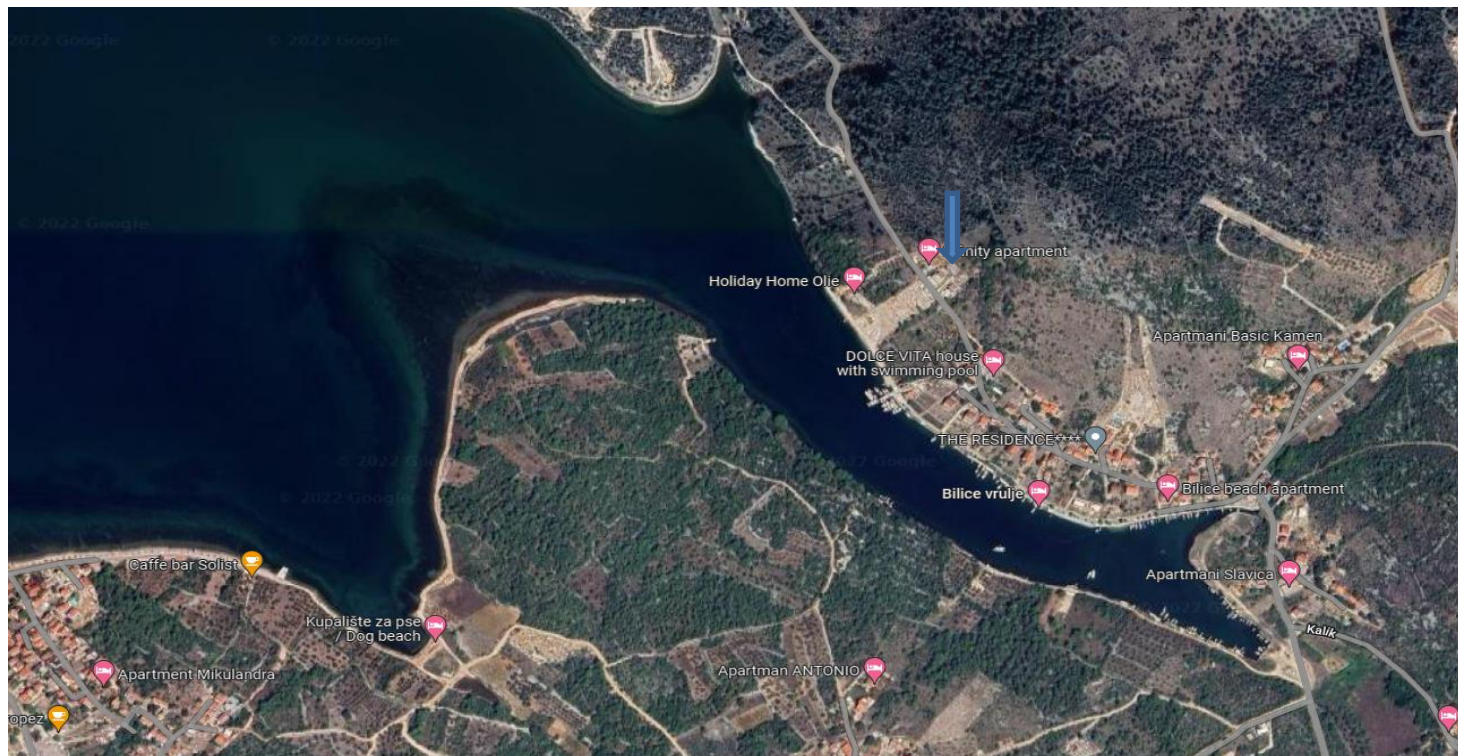
DAMIR ČOGELJA, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



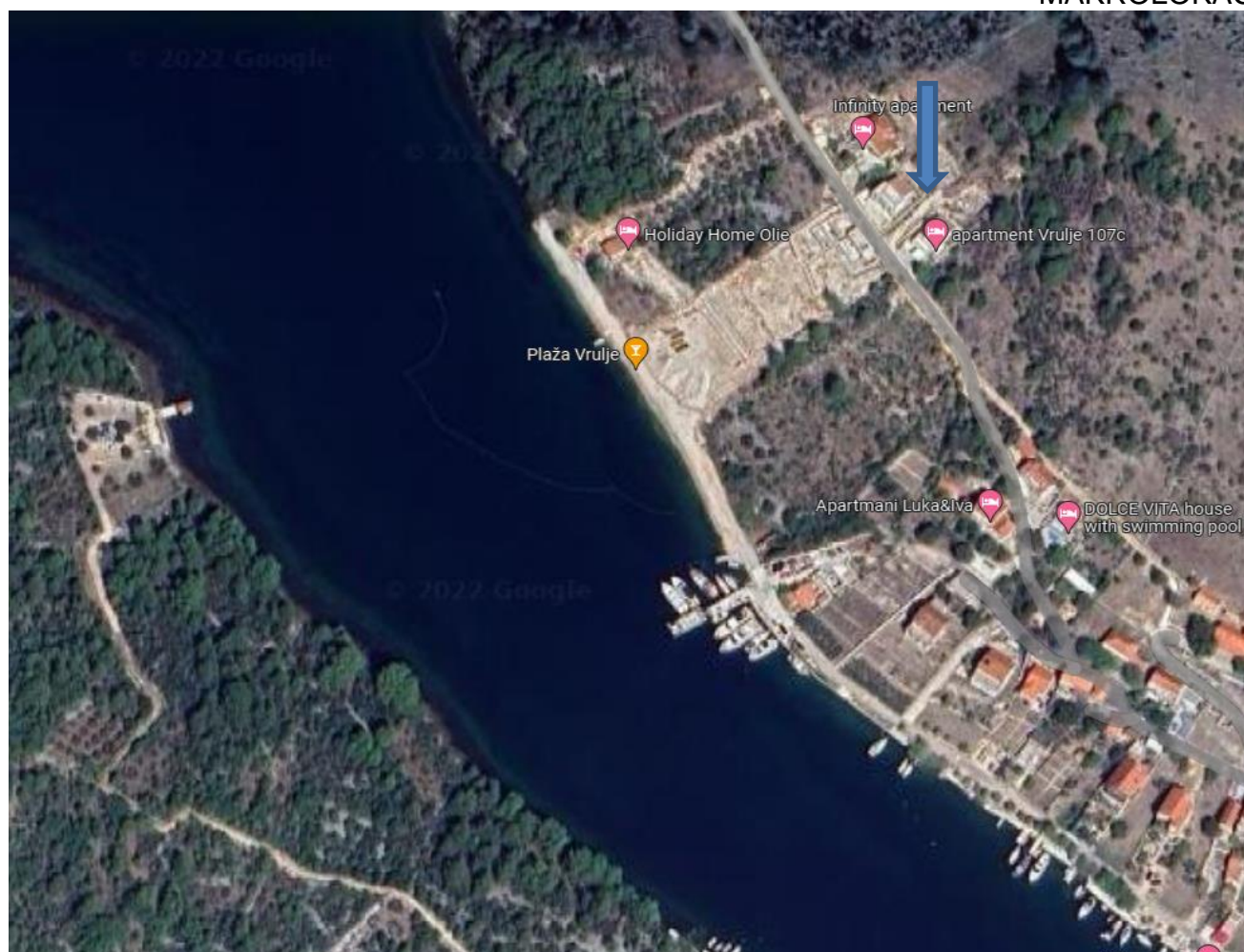
D. Čogelja

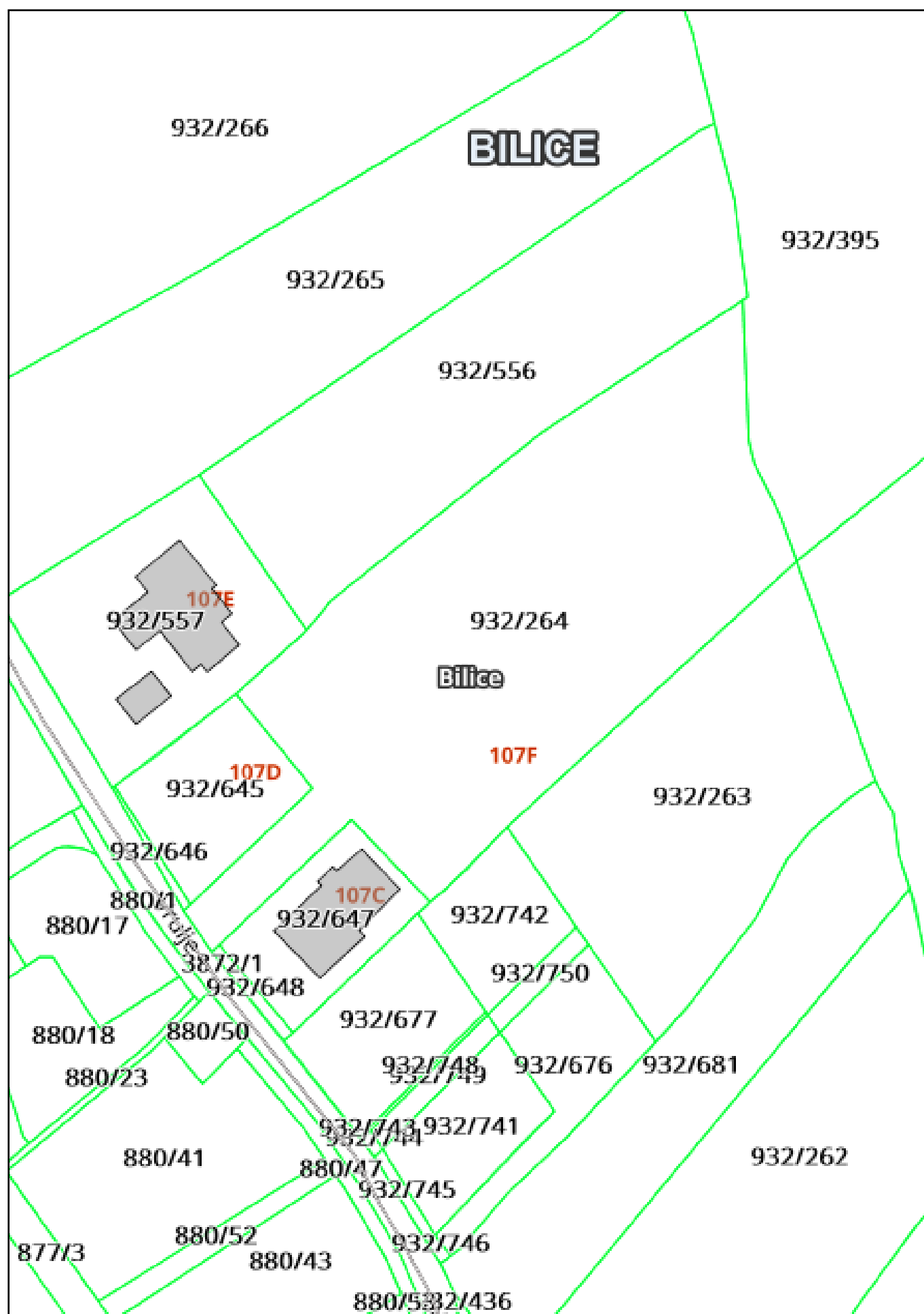
P R I L O Z I

1. Makrolokacija
2. Izvod iz katastarskog plana
3. Vlasnički list
4. Izvadak iz Prostornog plana
5. Ovlaštenje vještaka



MAKROLOKACIJA







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 23.07.2022. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329886, VRULJE BILICE

Broj ZK uložka: 4072

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21579/2021

Aktivne plombe: Z-7895/2022, Z-9550/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	932/264	PAŠNJAK			2547	Pripis iz uložka 3791
		UKUPNO:			2547	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 5/3446 WOLFF DORIS MARIA THERESE, OIB: 80165909361, NJEMAČKA, ALFONSSTRASSE 2, 86157 AUGSBURG	
7.	Suvlasnički dio: 5/3446 WOLF DIETMAR WALTER, OIB: 29692489216, NJEMAČKA, ALFONSSTRASSE 2, 86157 AUGSBURG	
8.	Suvlasnički dio: 2218/3446 DOMUS LUPI D.O.O., OIB: 91045940125, ŽIRJE, UVALA MIKAVICA 110	
9.	Suvlasnički dio: 180/3446 CASA SOL D.O.O., OIB: 39296348441, ŠIBENIK, BUKOVIČKA 8	
10.	Suvlasnički dio: 148/3446 CASA RELAXATIO D.O.O., OIB: 15921671217, ŠIBENIK, BUKOVIČKA 8	
11.	Suvlasnički dio: 148/3446 CASA OLIVENTUM D.O.O., OIB: 97121477391, ŠIBENIK, BUKOVIČKA 8	
12.	Suvlasnički dio: 148/3446 CASA CERASUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 79407478501, BUKOVIČKA, 22000 ŠIBENIK, HRVATSKA	
12.2	Zaprimljeno 23.12.2021.g. pod brojem Z-21579/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL. BROJ: 9 ST-335/2021. TRGOVAČKI SUD U ZADRU, STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU 20.12.2021, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase Stečajnog dužnika CASA CERASUS d.o.o. u stečaju.	
14.	Suvlasnički dio: 98/3446 CASA SOL D.O.O., OIB: 39296348441, ŠIBENIK, BUKOVIČKA 8	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
15. Suvlasnički dio: 90/3446		
HABITAT D.O.O., OIB: 26343225012, ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 3		
15.1	Zaprimljeno 10.10.2019.g. pod brojem Z-13068/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-31/2018 02.10.2019	na 15 (1.1)
16. Suvlasnički dio: 402/3446		
WALTER MICHAEL UDO, OIB: 43051652203, NJEMAČKA, 86807 BUCHLOE, ROBERT-BOSCH STR. 23		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 12 (148/3446)			
3.1	Zaprimljeno 25.08.2016.g. pod brojem Z-8029/2016 ZABILJEŽBA, ZABRANE I OGRANIČENJA RASPOLAGANJA U PRETHODNOM POSTUPKU (U POSTUPKU RADI UTVRĐIVANJA UVJETA ZA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA), RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, STALNA SLUŽBA ŠIBENIK BR. ST-287/16 22.08.2016, zabrana raspolaganja imovinom, odnosno isti može raspolagati svojom imovinom samo uz prethodnu suglasnost sečajnog suca ili privremenog stečajnog upravitelja.		vezano uz B 12 (1.1)
4. Na suvlasnički dio: 12 (148/3446)			
4.1	Zaprimljeno 05.10.2017.g. pod brojem Z-12353/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 233.351,08 kuna (glavnica 204.421,75 kuna i kamate 28.929,33 kuna) kao i zakonske zatezne kamate koja na iznos glavnice teče od 14.06.2014, g. sukladno čl. 29. Zakona o obveznim odnosima i važećoj odluci o diskontnoj stopi HNB uvećanoj za pet postotnih poena, na korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK	233.351,08 KN	vezano uz B 12 (1.1), (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.07.2022.

Službeni vjesnik Šibensko – kninske županije broj 09/06, 01/10 i Službeno glasilo općine Bilice broj 01/20, 06/21 – pročišćeni tekst



Katastralski plan izgrađenih i neizgrađenih parcela u naselju Građevinska područja. Na planu su prikazane brojne parcele, od kojih su neke izgrađene (žute) i neke neizgrađene (bijele). Većina parcela ima broj, npr. 881/9, 881/4, 932/266, 881/2, 881/5, 881/3, 881/6, 880/4, 880/11, 880/1, 880/10, 880/3, 880/6, 880/13, 880/7, 880/8, 880/5, 880/6, 879/1, 879/4, 877/3, 877/2, 932/266, 932/265, 932/557, 932/645, 932/646, 932/647, 932/648, 932/677, 932/676, 932/681, 932/262, 932/396, 932/605, 932/403, 932/280, 932/299, 932/255, 932/253, 932/257, 932/256, 932/254, 932/395, 882/3, 932/270, 932/398, 932/399, 932/397, 932/396, 932/395, 932/264, 932/265, 932/266, 932/267, 932/268, 932/269, 932/270, 932/271, 932/272, 932/273, 932/274, 932/275, 932/276, 932/277, 932/278, 932/279, 932/280, 932/281, 932/282, 932/283, 932/284, 932/285, 932/286, 932/287, 932/288, 932/289, 932/290, 932/291, 932/292, 932/293, 932/294, 932/295, 932/296, 932/297, 932/298, 932/299, 932/300, 932/301, 932/302, 932/303, 932/304, 932/305, 932/306, 932/307, 932/308, 932/309, 932/310, 932/311, 932/312, 932/313, 932/314, 932/315, 932/316, 932/317, 932/318, 932/319, 932/320, 932/321, 932/322, 932/323, 932/324, 932/325, 932/326, 932/327, 932/328, 932/329, 932/330, 932/331, 932/332, 932/333, 932/334, 932/335, 932/336, 932/337, 932/338, 932/339, 932/340, 932/341, 932/342, 932/343, 932/344, 932/345, 932/346, 932/347, 932/348, 932/349, 932/350, 932/351, 932/352, 932/353, 932/354, 932/355, 932/356, 932/357, 932/358, 932/359, 932/360, 932/361, 932/362, 932/363, 932/364, 932/365, 932/366, 932/367, 932/368, 932/369, 932/370, 932/371, 932/372, 932/373, 932/374, 932/375, 932/376, 932/377, 932/378, 932/379, 932/380, 932/381, 932/382, 932/383, 932/384, 932/385, 932/386, 932/387, 932/388, 932/389, 932/390, 932/391, 932/392, 932/393, 932/394, 932/395, 932/396, 932/397, 932/398, 932/399, 932/400, 932/401, 932/402, 932/403, 932/404, 932/405, 932/406, 932/407, 932/408, 932/409, 932/410, 932/411, 932/412, 932/413, 932/414, 932/415, 932/416, 932/417, 932/418, 932/419, 932/420, 932/421, 932/422, 932/423, 932/424, 932/425, 932/426, 932/427, 932/428, 932/429, 932/430, 932/431, 932/432, 932/433, 932/434, 932/435, 932/436, 932/437, 932/438, 932/439, 932/440, 932/441, 932/442, 932/443, 932/444, 932/445, 932/446, 932/447, 932/448, 932/449, 932/450, 932/451, 932/452, 932/453, 932/454, 932/455, 932/456, 932/457, 932/458, 932/459, 932/460, 932/461, 932/462, 932/463, 932/464, 932/465, 932/466, 932/467, 932/468, 932/469, 932/470, 932/471, 932/472, 932/473, 932/474, 932/475, 932/476, 932/477, 932/478, 932/479, 932/480, 932/481, 932/482, 932/483, 932/484, 932/485, 932/486, 932/487, 932/488, 932/489, 932/490, 932/491, 932/492, 932/493, 932/494, 932/495, 932/496, 932/497, 932/498, 932/499, 932/500, 932/501, 932/502, 932/503, 932/504, 932/505, 932/506, 932/507, 932/508, 932/509, 932/510, 932/511, 932/512, 932/513, 932/514, 932/515, 932/516, 932/517, 932/518, 932/519, 932/520, 932/521, 932/522, 932/523, 932/524, 932/525, 932/526, 932/527, 932/528, 932/529, 932/530, 932/531, 932/532, 932/533, 932/534, 932/535, 932/536, 932/537, 932/538, 932/539, 932/540, 932/541, 932/542, 932/543, 932/544, 932/545, 932/546, 932/547, 932/548, 932/549, 932/550, 932/551, 932/552, 932/553, 932/554, 932/555, 932/556, 932/557, 932/558, 932/559, 932/560, 932/561, 932/562, 932/563, 932/564, 932/565, 932/566, 932/567, 932/568, 932/569, 932/570, 932/571, 932/572, 932/573, 932/574, 932/575, 932/576, 932/577, 932/578, 932/579, 932/580, 932/581, 932/582, 932/583, 932/584, 932/585, 932/586, 932/587, 932/588, 932/589, 932/590, 932/591, 932/592, 932/593, 932/594, 932/595, 932/596, 932/597, 932/598, 932/599, 932/600, 932/601, 932/602, 932/603, 932/604, 932/605, 932/606, 932/607, 932/608, 932/609, 932/610, 932/611, 932/612, 932/613, 932/614, 932/615, 932/616, 932/617, 932/618, 932/619, 932/620, 932/621, 932/622, 932/623, 932/624, 932/625, 932/626, 932/627, 932/628, 932/629, 932/630, 932/631, 932/632, 932/633, 932/634, 932/635, 932/636, 932/637, 932/638, 932/639, 932/640, 932/641, 932/642, 932/643, 932/644, 932/645, 932/646, 932/647, 932/648, 932/649, 932/650, 932/651, 932/652, 932/653, 932/654, 932/655, 932/656, 932/657, 932/658, 932/659, 9

Katastarska čestica **932/648** k.o. Vrulje Bilice nalazi se unutar građevinskog područja naselja – izgrađeni dio, dok se katastarska čestica **932/264**; k. o. Vrulje Bilice nalazi jednim dijelom unutar građevinskog područja naselja - izgrađeni dio, a drugim dijelom izvan građevinskog područja.

Članak 9.

(1) U građevinskom području predviđena je izgradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina namijenjenih za:

1. stanovanje i prateće pomoćne i gospodarske funkcije,
2. rad bez štetnih utjecaja na okoliš,
3. javne i prateće sadržaje,
4. društvene djelatnosti,
5. trgovačke i uslužne sadržaje,
6. turističke i ugostiteljske sadržaje,
7. vjerske sadržaje,
8. prometnu i komunalnu infrastrukturu,
9. sport i rekreaciju.

Članak 10.

(1) Unutar građevinskog područja naselja moguće je uređenje zelenih površina (park, park šume, zaštitne zelene površine) kao i drugih građevina i površina koje služe za normalno funkcioniranje naselja, a u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

(2) U sklopu površina iz prethodnog stavka omogućeno je uređenje i izgradnja:

1. kolnih i pješačkih putova,
2. biciklističkih staza,
3. sportsko-rekreacijskih površina i igrališta,
4. manjih ugostiteljskih, trgovačkih i uslužnih građevina.

Članak 12.

(1) Stambenim građevinama smatraju se obiteljske stambene građevine (individualna izgradnja) i višestambene građevine.

(2) Obiteljske stambene građevine (individualna izgradnja) su građevine s najviše 4 odvojene stambene jedinice, bruto razvijene površine građevine do 400 m² u koju se uračunava i površina pomoćnih građevina ako se grade na istoj građevnoj čestici.

(3) Višestambene građevine su građevine s 5 do deset stambenih jedinica u građevini.

Članak 13.

Stambeno-poslovnim građevinama smatraju se građevine individualne stambene izgradnje i višestambene građevine u kojima se uz osnovnu stambenu namjenu koriste dijelovi građevine za različite poslovne, uslužne i javne namjene.

Članak 14.

(1) Poslovnim građevinama smatraju se:

1. za tihe i čiste djelatnosti (neopasne djelatnosti):

prostori u kojima se obavljaju uslužne (intelektualne usluge, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, servisne/bijela tehnika, informatička oprema i sl./ i druge usluge) i trgovačke djelatnosti, komunalno servisne i proizvodne djelatnosti (manji proizvodni pogoni; zanatska proizvodnja) i druge slične djelatnosti kod kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš, te ugostiteljsko-turistički sadržaji bez glazbe i s ograničenim radnim vremenom;

2. za bučne i potencijalno opasne djelatnosti:

prostori za potencijalno opasne djelatnosti po ljudsko zdravlje i okoliš u kojima se obavljaju uslužne, trgovačke, komunalno-servisne i proizvodne djelatnosti (proizvodni pogoni, automehaničarske i proizvodne radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, proizvodnja betonske galanterije, betonare, pilane, stolarije, klaonice, prodaja građevinskog materijala, ugostiteljsko-turističke djelatnosti s glazbom i slično).

(2) Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima mogu se graditi samo ukoliko tehnološko rješenje, veličina čestice i njen položaj u naselju omogućavaju izgradnju bez utjecaja na susjedne građevine na način propisan člankom 64., odnosno tako da budu zadovoljeni kriteriji posebnih propisa koji se odnose na zaštitu od buke, te zaštitu zraka, vode i tla.

Članak 19.

Koeficijent izgrađenosti kig za izgradnju na građevnim česticama osnovnih građevina i veličine čestica određuju se za:

način gradnje	širina građevne čestice (m)	najmanja površina građ. čestice (m ²)	najveći koeficijent izgrađenosti (kig)	najveća površina građ. čestice (m ²)
a) za izgradnju građevine na samostojeći način:				
- prizemne	min 12	240	0,3	1000
- katne	min 16	400	0,3	1000
b) za izgradnju građevine na poluugrađeni način-dvojne građevine:				
- prizemne	min 10-max 16	200	0,4	420
- katne	min 10-max 16	250	0,4	420
c) za izgradnju građevine u nizu:				
- prizemne	min 5-max 10	125	0,5	300
- katne	min 6-max 10	150	0,5	300



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su-174/2021-3
U Šibeniku, 18. svibnja 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Damira Čogelje, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

DAMIR ČOGELJA, dipl. ing. građ., rođen 27. rujna 1959. godine, OIB 24812265727, adresa prebivališta: Šibenik, Sedmog kontinenta 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Damir Čogelja podnio je dana 12. travnja 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

2. Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-243/17 od 18. svibnja 2017. godine Damir Čogelja bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

3. Damir Čogelja, zahtjevu za ponovno imenovanje, priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i e-radnu knjižicu kao dokaz o zaposlenju.

4. Imenovani je sklopio ugovor o osiguranju od odgovornosti, policu osiguranja od odgovornosti broj 228180018394 za period osiguranja 12.06.2021. do 12.06.2022. godine.

5. Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Damir Čogelja nije osuđivan.

6. Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Damir Čogelja ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA

Dokument je elektronički potpisan:

NIVES NIKOLAC

Vrijeme potpisivanja:

17-05-2021

12:32:27



DN:

C=HR

O=OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

2.5.4.97=#130D4852383833431313037383232

L=ŠIBENIK

S=NIKOLAC

G=NIVES

CN=NIVES NIKOLAC

Nives Nikolac

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

O tome obavijestiti:

1. Damir Čogelja, Šibenik, Sedmog kontinenta 4
2. Općinski sud u Šibeniku
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske

Broj zapisa: eb2fa-f54d5

Kontrolni broj: 0fafd-5e4ef-7c7a8

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIVES NIKOLAC, L=ŠIBENIK, O=ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Šibeniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.