

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj: St-191/2018

**Naziv stečajnog dužnika: Stečajna
masa iza DECIBEL d.o.o. u stečaju, OIB:
02444027750**

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nastavno na prethodna izvješća a s obzirom na protek roka od posljednje ročišta vjerovnika, iznosim kratku retrospektivu ovog stečajnog postupka.

Pokretnina stečajne mase – automobil Volvo V70, god. proizvodnja 2006. je unovčeno za 50.000,00 kn. Ostale pokretnine - inventar nekretnine na Braču knjigovodstvene vrijednosti 763.634,32kn nisu procjenjivane niti prodavane sukladno načelu ekonomičnosti jer je ostala imovina sasvim dovoljna za namirenje svih vjerovnika a te bi radnje bile posebno otegotne članovima društva.

Za nekretnine stečajne mase je izrađena procjena vrijednosti.

Skupštini se predlaže odlučiti o načinu unovčenja nekretnina stečajne mase:

1) *kčbr. 50/12, k.o. Supetar, upisana u ZK uložak 2595, ZK odjela Supetar, Općinskog suda u Splitu, u naravi kuća, garaža i dvor na adresi Tina Ujevića 10, Supetar, procijenjene vrijednosti 5.515.000,00 kn;*

2) *kčbr. 2625/163, k.o. Grohote, upisana u ZK uložak 1754, ZK odjela Split, Općinskog suda u Splitu, u naravi šuma, procijenjene vrijednosti 3.650.000,00 kn;*

pošto iste nisu opterećene razlučnim pravima.

U prilogu: Procjembeni elaborati, Uporabna dozvola, Potvrda glavnog projekta.

Pošto je jedini član društva i očekivano, vjerovnik nižeg isplatnog reda vidljivo iz knjigovodstvene dokumentacije iskazao volju kupiti predmetne nekretnine, skupštini vjerovnika se predlaže slijedeće:

Dati nalog stečajnom upravitelju sastaviti i sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnine - kčbr. 2625/163, k.o. Grohote, upisane u ZK uložak 1754, ZK odjel Split, Općinskog suda u Splitu, u naravi šuma;

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

s članom društva dužnika Alexanderom Strekalevom, Rusija, Frunzenskaja, Naberežnaja 32-44, Moskva na način da:

kupac plati dio utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 2,3 milijuna kuna odmah a ostatak u roku od 6 mjeseci nakon čega bi bila izdana tabularna isprava.

Odmah po osiguranju sredstava, predložiti ću Sudu diobni popis po kojem će vjerovnici viših redova biti namireni u 100% iznosu a troškovi postupka osigurani.

Pošto imovina znatno prelazi iznose utvrđenih tražbina vjerovnika viših redova, po namirenju viših redova a sukladno čl. 139. i 257. st 5. Stečajnog zakona, predložiti ću sudu pozvati vjerovnike nižih redova na prijavu tražbina – očekivano, Republika Hrvatska kao 1. niži isplatni red oko 210.000,00 kn i Alexander i/ili Sergey Strekalev u iznosu od 11,539.426,40 Kn kao 5. niži isplatni red.

Alexander Strekalev će tada staviti u prijeboj svoju utvrđenu tražbinu s potraživanjem s osnova neisplaćene kupoprodajne cijene za zemljište te uz prijeboj s drugim ugovorom također kupiti preostalu nekretninu – kuću.

Po podmirenju preostalih troškova postupka, preostat će sazvati završno ročište odnosno zaključiti postupak.

Pošto su članovi društva cijelo vrijeme stečajnog postupka u posjedu nekretnina stečajne mase i njima se služe kao svojima te ne plaćaju najam stečajnoj masi za korištenje, pozivam ih dati izjavu pred sudom da će svaki trošak poreza nevezanih za kupoprodaju, komunalnih naknada i režijskih troškova podmiriti o svom trošku i dostaviti dokaze o tome stečajnom upravitelju ili će biti potrebno osigurati trošak i za navedene stvari redovnim putem.

Prilozi podneska:

Bankovni izvadak računa stečajne mase

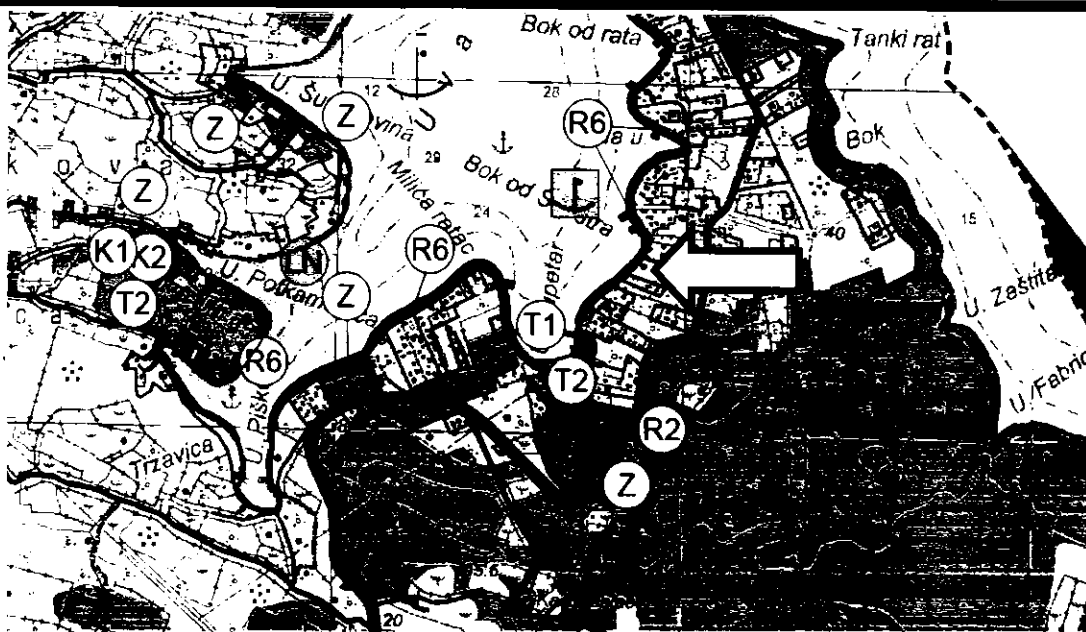
Procjembeni elaborati

Uporabna dozvola

Potvrda glavnog projekta.

U Zagrebu, 3.7.2019.

Stečajni upravitelj Domagoj Repač, v.r.



NEKRETNINA: **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: **k.č.z 2226 (č 2625/163) ko Grohote**

NARUČITELJ: **Stечајni upravitelj Domagoj Repač (oib:24977406612); Đorđevićeva ulica 24, Zagreb**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

RAZINA PROJEKTA: **ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

SVRHA PROJEKTA: **Pravno-financijski posao (stečajni postupak)**

OZNAKA PROJEKTA: **18-6-1**

DATUM: **Split, lipanj / 18**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ: **Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.**



• SADRŽAJ

1	SAŽETAK PROCJENE:	2
2	ZADATAK	3
2.1	IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA KATASTARSKI PLAN I ZEMLJIŠNE KNJIGE:	3
2.2	PROSTORNA IDENTIFIKACIJA-MAKROLOKACIJA:	3
2.2.1	IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA PROSTORNO PLANSKU DOKUMENTACIJU:	4
2.2.2	BUKA I ZAGAĐENJE	7
3	REZULTATI OČEVIDA S FOTODOKUMENTACIJOM	7
3.1	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI S FOTODOKUMENTACIJOM	7
4	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI	9
5	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI	9
6	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	10
6.1	PRIBAVLJENI PODACI	10
7	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	10
7.1.1	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	10
7.1.2	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	11
7.1.3	KOEFICIJENT ODSUPANJE U KAKVOĆI ARONDAČIJSKIH POVRŠINA	11
7.1.4	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA	11
7.1.5	UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	11
8	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	12
8.1	IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POREDBENOM METODOM	12
8.2	TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	14
9	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITARATURE	15
9.1	POPIS	15
9.2	IZJAVA PROCJENITELJA	16
9.3	OSVRT NA ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNOSTI:	16
10	PRILOZI	17
10.1	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	18
10.2	STANJE KATASTARSKOG PLANA	20
10.3	POSJEDOVNI LIST	21
10.4	RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U SPLITU O PONOVNOM IMENOVANJU	22

1 SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj procjene: stečajni upravitelj Domagoj Repač (oib:24977406612)
Đorđevićeva ulica 24, Zagreb

Dan pregleda nekretnine: 15.07.2018. god.

Dan kakvoće: 15.07.2018. god.

Dan vrednovanja 15.07.2018. god.

Na dan procjene 15.07.2018.god. prema tečajnoj listi HNB 1€= 7,390396 kn

Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadran iznosi 110,54 za prvo tromjesečje 2018. god.

Namjena prema PPUG-a: izgrađeno-uređeno građevinsko područje naselja- pretežno stambene namjene
Vlasništvo: DECIBEL d.o.o. u stečaju (oib: 37564758500), Kranjčevićeva 29, Split
Tip nekretnine: Neizgrađeno građevinsko zemljište
Općinski sud: Split, zemljišnoknjižni odjel Split
z.k.ul.: 1754
broj zemljišta: 2625 / 163
vlastovnica: DECIBEL d.o.o. u stečaju (oib: 37564758500), Kranjčevićeva 29, Split
teret: NE
Katastarska općina: 329762, Grohote
Katastarska čestica: 2226
Posjedovni list: 1028
Površina: 5654 m²
Adresa nekretnine: -//-

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:

3 650.000,00 kn / 493.884,00 € /

Procjenjena jedinična vrijednost nekretnine	kn/m ²	645,56
	€/m ²	87,35

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.

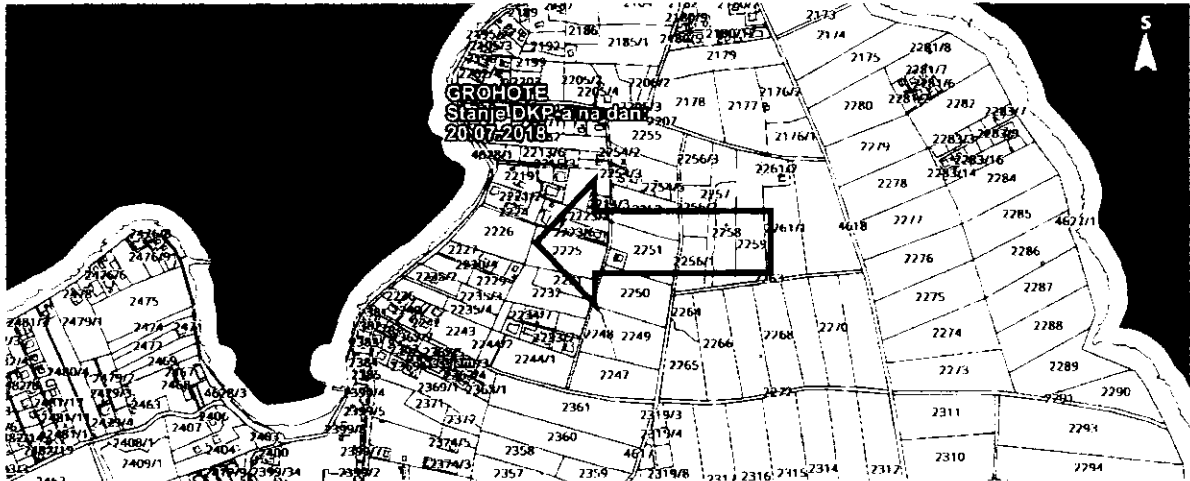


2 ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, **DOMAGOJA REPAČA, stečajnog upravitelja** (oib:24977406612), Đorđevićeva ulica 24, Zagreb, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište, u svrhu stečajnog postupka kod Trgovačkog suda u Splitu broj: 12 ST-191 / 2018 od 09.03.2018 god. u vlasništvu DECIBEL d.o.o. u stečaju, (oib: 37564758500), Kranjčevićeva 29, Split.

2.1 Identifikacija s obzirom na katastarski plan i zemljišne knjige:

Zemljišne i katastarske oznake su usklađene, grafički prikaz čestice priložen je na slici ispod.



Sl 1. Grafički prikaz lokacije (<https://geoportal.dgu.hr/>)

PROCJENDBENA NEKRETNINA

Tip nekretnine:	Neizgrađeno građevinsko zemljište
Općinski sud:	Split, zemljišnoknjižni odjel Split
z.k.ul.:	1754
broj zemljišta:	2625 / 163
vlastovnica:	DECIBEL d.o.o. u stečaju (oib. 37564758500) Kranjčevićeva 29, Split
teret:	NE
Katastarska općina:	329762, Grohote
Katastarska čestica:	2226
Posjedovni list:	1028
Površina:	5654 m ²
Adresa nekretnine:	-/-

2.2 Prostorna identifikacija-MAKROLOKACIJA:

Predmetne nekretnine nalaze se u općini Nečujam, na otoku Šolti, u SD županiji. Nekretnina se nalazi u mirnom dijelu naselja, u kojem s obzirom na tip izgradnje prevladavaju samostojeće obiteljske kuće sa okućnicom i pomoćnim zgradama te maslinicima i uređenim vrtovima, ali i apartmanske jedinice. Smještena je sjeverno od glavne plaže, udaljena za širinu lokalne ceste od obalne crte. S obzirom na razvoj turizma, mnoga domaćinstva se bave pružanjem ugostiteljskih usluga, međutim sama lokacija nije značajno atraktivna budući da Nečujam nema prepoznatljiviji dio kao centar mjesta ili stari grad (kao npr Stomorska ili Grohote), međutim obiluje prirodnim ljepotama i čistim morem.

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

Nečujam je povezan autobusnom linijom sa ostalim mjestima na otoku, a do Rogača koji je trajektnom linijom povezan sa Splitom udaljen je cca 10 min vožnje autobusom. Vožnja trajektnom linijom na relaciji Split-Rogač traje cca 60min.

2.2.1 Identifikacija s obzirom na prostorno plansku dokumentaciju:

S obzirom na prostorno plansku dokumentaciju, kčz 2203 ko Grohote nalazi su u izgrađenom građevinskom području mješovite namjene pretežno stambene. Za predmetnu lokaciju važeći je Prostorni plan uređenja općine Šolta (Službeni glasnik Općine Šolta 3/2017) i UPU 14-Nečujam(Službeni glasnik Općine Šolta 12/2012) .

Parametri prostorno planske dokumentacije:

Prostorni plan uređenja općine Šolta (Službeni glasnik Općine Šolta 3/2017)

(1) Ostalo izgrađeno građevinsko područje naselja uređuje se sa ciljem formiranja kompaktne cjeline naselja prilagođene suvremenim urbanim potrebama, gdje se dopuštaju građevine suvremenog arhitektonskog izraza (ravni krov i sl.).

(2) Za gradnju novih stambenih, stambeno poslovnih građevina, rekonstrukciju i zamjenu postojećih građevina određuju se slijedeći uvjeti:

- a) minimalna površina građevinske parcele je za slobodno stojeće građevine 300 m² , a za dvojne 200 m² ; b) maksimalni koeficijent izgrađenosti za samostojeće $k_{ig}=0,4$, a za dvojne građevine $k_{ig}=0,5$;
- c) maksimalni koeficijent iskorištenosti za samostojeće i dvojne građevine **$k_{is}=1$** ;
- d) maksimalni broj etaža P+1 sa maksimalnom visinom V=7 m u obalnim naseljima, u naseljima u unutrašnjosti P+2 s maksimalnom visinom do 9 m, sve građevine mogu imati podrum i suteran u okviru zadane visine;
- e) minimalna udaljenost od susjedne međe iznosi 2 m;
- f) minimalna udaljenost od nerazvrstanih cesta i drugih javno prometnih površina iznosi 2 m, iznimno pomoćni objekti mogu se graditi na međi uz nerazvrstane ceste i druge javno prometne površine;
- g) minimalna udaljenost od lokalnih cesta i županijskih cesta iznosi 2 m;
- h) minimalna udaljenost od državnih cesta iznosi 3 m;
- i) sve građevine se mogu graditi s podrumom i potkrovlje unutar zadane visine;
- j) za novu izgradnju potrebno je osigurati najmanje 20% površine građevne čestice za uređene zelene (vodopropusne) površine obrasle vegetacijom;
- k) maksimalna tlocrtna površina samostojećeg objekta ne može prelaziti 200 m² , odnosno 300 ukoliko se isto odredi Urbanističkim planom uređenja.

(3) Ukoliko se odredi Urbanističkim planom uređenja, unutar ostalog izgrađenog područja za gradnju stambenih, stambeno poslovnih i pomoćnih građevina može se omogućiti prilagođavanje propisanih uvjeta iz gornjeg stavka na način da

površina građevne čestice može biti do 40% manja,

k_{ig} max. do 0,6;

maksimalni broj etaža za obalna naselja do P+2 i visine do maksimalno 9 m,

udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice i javno prometne površina najmanje 1,0 m, uz uvjet da se time ne ugrožava sigurnost prometa, kvaliteta života susjeda, te da se ispune uvjeti iz posebnih propisa.

(4) Za rekonstrukciju i zamjenu postojećih stambenih, stambeno poslovnih i ostalih građevina kada su jedan ili više od slijedećih uvjeta: površina građevne čestice, udaljenost od susjedne međe, udaljenost od nerazvrstanih i razvrstanih

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

prometnica i drugih javno prometnih površina, manji od planom dopuštenih ili je koeficijent izgrađenosti veći od planom dopuštenog, pored uvjeta iz gornjeg stavka određuju se i sljedeći uvjeti:

- dopušta se samo nadogradnja nad postojećim gabaritima do planom dopuštene visine, u istim tlocrtnim dimenzijama, odnosno kako su udaljenosti definirane tlocrtom postojeće građevine;
- dopušta se izgradnja jedne podzemne etaže (podrum) u postojećim gabaritima;
- dopušta se izgradnja pristupne rampe, samo ako se etaža koristi kao parking (garaža);
- dopušta se izgradnja pristupnog stepeništa van postojećih gabarita.

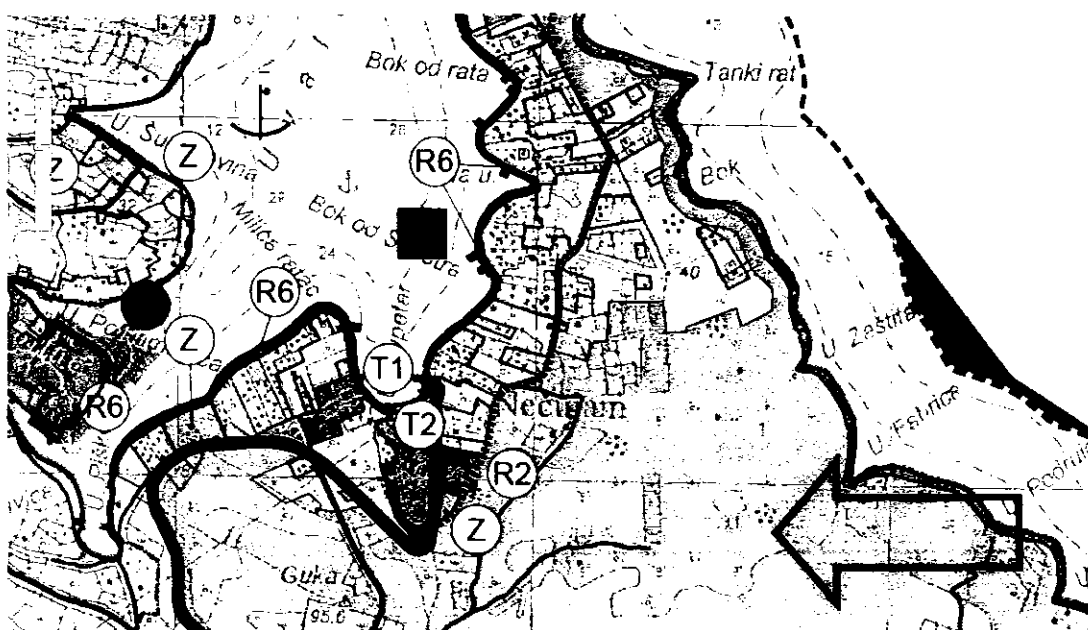
UPU 14 Članak 22.

Omogućava se gradnja novih građevina, zamjena i rekonstrukcija postojećih stambenih građevina unutar ostalog izgrađenog građevinskog područja naselja prema uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice za slobodnostojeće građevine je 400 m²
- minimalna površina građevne čestice za dvojne građevine je 300 m²
- maksimalni koeficijent izgrađenosti(Kig) za slobodnostojeće građevine iznosi 0,4
- maksimalni koeficijent izgrađenosti(Kig) za dvojne građevine iznosi 0,5
- maksimalni koeficijent iskorištenosti(Kis) iznosi 1,0
- maksimalna katnost građevine je Po(S)+P+2
- najveća visina građevine je 9,0 m
- minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 2,0 m
- minimalna udaljenost građevine od granica javno-prometnih površina iznosi 3,0 m
- minimalni pristup građevne čestice na javnu prometnu površinu iznosi 3,5 m
- minimalni broj parkirnih mjesta(nadzemnih ili podzemnih) na građevnoj čestici prema točki

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže ovog Plana

- minimalno 20% površine građevne čestice se treba urediti kao zelena površina
- maksimalna tlocrtna površina objekta ne može prelaziti 300 m²



SI 3. Izvadak iz prostorno planske dokumentacije

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

Parametri prostorno planske dokumentacije:

Članak 10 Izgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno ovim Planom koje je izgrađeno. Neizgrađeni dio građevinskog područja je područje određeno ovim Planom, a planirano je za daljnji razvoj

Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određeno ovim planom na kojem nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura. Osnovna infrastruktura je prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade, javno parkiralište, građevine za odvodnju otpadnih voda i niskonaponska elektroenergetska mreža.

Članak 13. Pod građevinama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se građevine i prostori koje su u cijelini ili većim dijelom namijenjene stanovanju (više od 51%) i zadovoljavaju uvjete utvrđene posebnim propisima. Građevine stambene namjene su: obiteljska kuća, višeobiteljska građevina i višestambena građevina. Obiteljskom kućom, prema ovim odredbama, smatra se građevina isključivo stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici, razvijene građevinske (brutto) površine do 400 m² s najviše podrumom i dvije nadzemne etaže i ne više od dva stana, a u koju površinu se uračunava i površina pomoćnih građevina (garaže, kotlovnica, drvarnica, spremišta i sl.). Definicija kuće za povremeno stanovanje, prema ovim odredbama, odgovara definiciji obiteljske kuće. Višeobiteljskom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 2 a najviše 3 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice, pri čemu se apartman smatra poslovnom jedinicom. Višestambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cijelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju, a koja ima 4 do najviše 6 funkcionalnih jedinica. Poslovnom građevinom, u smislu ovih odredbi, smatra se građevina koja je u cijelini ili većim dijelom (preko 51 % brutto razvijene površine) namijenjena obavljanju djelatnosti poslovne namjene (neproizvodne, tercijarne, uslužne djelatnosti i sl.).

Članak 21. Naselja se mogu izgrađivati samo na građevinskom području naselja. Građevinsko područje je prostor namijenjen izgradnji i razvoju naselja a ovim se Planom prikazuje se na sljedeći način: kao neizgrađeni-uređeni, neizgrađeni-neuređeni i izgrađeni dio. Istovjetni uvjeti uređivanja prostora primjenjivati će se kako za neizgrađeni tako i za izgrađeni dio građevinskog područja.

Članak 23. Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, građevine mješovite namjene (stambeno - poslovne građevine odnosno poslovno stambene), građevine javnih namjena, poslovne građevine, građevine ugostiteljstva i turizma, građevine i površine za sport i rekreaciju, prometne, komunalne, građevine infrastrukture i druge građevine u skladu s odredbama ovog Plana pod uvjetom da ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu.

Članak 24. Uređenje građevinskog područja podrazumijeva pripremu (sanacija područja, izrada prostornih planova, idejnih rješenja, konzervatorskih podloga, imovinsko pravnih poslova i sl.) i opremanje (gradnja ili rekonstrukcija infrastrukture, komunalnih građevina, uređaja i sl.).

Kategorije uređenosti građevinskog zemljišta su:

I. Minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pripremu i pristupni put, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda i elektroenergetsku mrežu.....

Sva građevinska područja moraju imati I. kategoriju uređenosti

Članak 28. Najmanja veličina građevne čestice ovisno o vrsti građevine određuje se kako slijedi:

kod obiteljskih kuća i kuća za povremeno stanovanje najmanje 320 m² za slobodnostojeće građevine, 240 m² za poluugrađene građevine i 200 m² za ugrađene građevine

kod višeobiteljskih građevina najmanje 600 m²

kod višestambenih građevina najmanje 800 m²

Članak 29. Unutar granica građevinskih područja naselja prostor je namijenjen prvenstveno stanovanju, a zatim i svim drugim sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za višim standardom života, radom, kulturom, odmorom itd..Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi višeobiteljske i višestambene građevine koje mogu imati prostorije namijenjene vršenju javnih i poslovnih djelatnosti a koje ne utječu štetno na okoliš i ne ugrožavaju odvijanje osnovne (stambene) namjene, te graditi javne i poslovne građevine istih djelatnosti, koje mogu imati prostorije namijenjene stanovanju

Članak 30 Unutar granica građevinskog područja naselja mogu se graditi i građevine gospodarske-poslovne i ugostiteljsko turističke namjene na samostalnim građevnim česticama, u skladu s odredbama plana....U zonama stambene namjene iznimno se mogu graditi i građevine javne i društvene-upravne, socijalne, zdravstvene. Predškolske, kulturne, sportsko-rekreacijske, vjerske i sl. Namjene na samostalnim građevnim česticama u skladu s odredbama ovog plana.

Članak 41. Kod obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina najveća izgrađenost građevne čestice iznosi:

a/ za slobodnostojeće građevine "

kig za građevne čestice iznad 800 m² jednak je zbiru 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m² a "kis" iznosi 0.70,

Kod višestambenih građevina izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi 0.3, a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0.8.

Kod ostalih građevina (izvan ZOP-a), kao i za sve vrste građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja unutar ZOP - a, najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi maksimalno 0,5 a koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi maksimalno 1,50."

Članak 44.

Maksimalna dozvoljena visina obiteljskih kuća i građevina za povremeno stanovanje iznosi 7,5 metara.

Maksimalna dozvoljena visina višeobiteljskih i višestambenih građevina iznosi 10 metara. Kod svih gore navedenih građevina iznad maksimalne dozvoljene visine može se izgraditi krovná konstrukcija visoka najviše 3,50 metara do visine sljemena.

Članak 45. Kod ostalih građevina sveukupna maksimalna visina građevine može iznositi najviše 16,0 m , dok kod višeetažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora maksimalna visina građevine može iznositi sveukupno najviše 10,0 m.

Članak 49.

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. grad;

Obiteljske kuće i građevine za povremeno stanovanje mogu imati najviše 2 nadzemne etaže, te jednu podzemnu etažu, pri čemu ukupan broj etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu. Višeobiteljske i višestambene građevine mogu imati najviše 3 nadzemne etaže, te 1 ili više podzemnih etaža

Članak 50. Kod ugostiteljskih građevina za smještaj te ostalih građevina gospodarske, poslovne i društvene (javne) namjene broj etaža građevine određuje se prostornim planom užeg područja ili lokacijskom dozvolom pri čemu ukupan broj nadzemnih etaža ne može biti veći od 5 na bilo kojem presjeku kroz građevinu.

2.2.2 Buka i zagađenje

U neposrednoj blizini čestice ne postoje izvori buke koji bi značajno odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi te negativno utjecali na vrijednost nekretnine.

Također, na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenitelj:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



3 REZULTATI OČEVIDA S FOTODOKUMENTACIJOM

Dan pregleda nekretnine: 15.07.2018.god.

Opseg obilaska: Obavljen je vizuelni pregled nekretnine i fotodokumentiran.

Na očevidu su prisutni: Marija Šarić Leko, procjenitelj
Domagoj Repač, stečajni upravitelj

Korištena dokumentacija: izvod iz ZK uloška,
posjedovni list
preslik katastarskog plana

3.1 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI S FOTODOKUMENTACIJOM

Predmetna čestica nalazi se neposredno uz asfaltiranu prometnicu u ul. Obala sv. Petra, neposredno uz more. Čestica je prekrivena gustim raslinjem i nepristupačna je, u potpunosti je neizgrađena, nema poboljšica niti nasada.

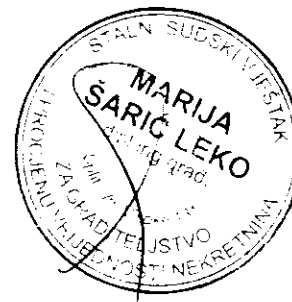
Lokacija je poprilično atraktivna zbog blizine mora, prometne povezanosti, blizine glavne plaže i



Tabl.1 Fotodokumentacija

4 UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Opis nekretnine :	NEIZGRAĐENA GRAĐEVINSKA ČESTICA
Namjena prema GUP-u:	M-pretežno stambena (UPU 14-Nečujam) Neizgrađeno-uređeno građevinsko zemljište , pretežno stambeno
Teret:	NE
Aktivne plombe:	Nema
Prometna povezanost	ima direktan pristup na javnu prometnu površinu
Ocjena položaja lokacije	vrlo dobra lokacija (mirna stambena lokacija u blizini centra , neposredno uz more)
Kategorija zemljišta:	1.-ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole, prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje (donešen UPU 14)
Buka:	Nema
Zagađenje:	Nema
Javna elektro mreža	DA
Javna vodovodna mreža:	DA
Javna kanalizacijska mreža:	NE
Javna telekomunikacijska mreža :	DA
Površina:	5654 m ²



Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ

5 PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadran iznosi **105,46** (<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>)

godina	tromjesečje	Jadran
2014.	1.tr.	103,26
	2.tr.	104,71
	3.tr.	102,69
	4.tr.	102,80
2015.	1.tr.	101,00
	2.tr.	98,47
	3.tr.	100,01
	4.tr.	100,51
2016.	1.tr.	101,77
	2.tr.	100,33
	3.tr.	101,80
	4.tr.	101,39
2017.	1.tr.	102,25
	2.tr.	106,58
	3.tr.	105,46
	4.tr.	108,54
2018.	1.tr.	110,54

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

6 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

6.1 Pribavljeni podaci

ZK izvadak
Katastarski prenis
Posjedovni list
Sve u prilogu

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ

7 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za procjenu vrijednosti nekretnine, odabrana je poredbena metoda, kojom se utvrđuje vrijednost poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena za min. 3 nekretnine koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. U postupku poredbe uspoređuje se svojstva nekretnina uz korištenje koeficijenta za preračunavanje kojom se preračunavaju razlike u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (*P čl.27.st.2*), uz uvjet da je prilikom interkvalitativnog izjednačenja odstupanja poredbene od procjendbene vrijednosti ne prelazi 40% . Kao rezultat poredbe dobije se jedinična vrijednost nekretnine koju bi poredbena nekretnina imala u slučaju da ima ista svojstva kao i procjendbena nekretnina.

(koeficijenti za preračunavanje / iskustveni podaci:

Ista1; Slična 0,95-1,05; Bolja 1 - 1.1; Lošija 0.9 - 1; Da 1 - 1.1; Ne 0.9 – 1)

7.1.1 Međuvremensko izjednačenje

-Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

R.br.	Datum	Bazni indeks na dan ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)
1	5.11.2015	100,51	110,54	1,100
2	20.3.2018	110,54		1,000
3	21.3.2018	110,54		1,000

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

7.1.2 Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15) $k_{is}=0,4-2,4$

Prema važećem UPU 14- za stambenu namjenu, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_s) za cjelokupnu zonu iznosi 1,0.

Za poredbene nekretnine max. k_{is} je isti i iznosi 1,00 tako da koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja iznosi 1

7.1.3 Koeficijent odstupanje u kakvoći arondacijskih površina

Nije potrebno-sve poredbene i procjendbena nekretnine svojom veličinom su samostalne površine.

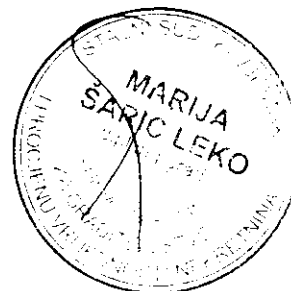
7.1.4 Koeficijent za preračunavanje služnosti puta i vodova

Nije potrebno, nije upisan teret služnosti .

7.1.5 Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

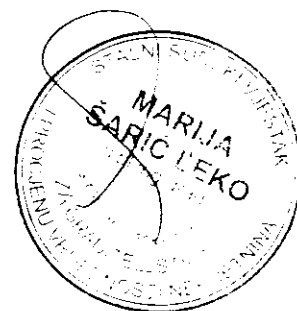
Nema značajnog utjecaja buke

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ



oblik prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	DOBAR	Sličan 1 872,88 kn	Sličan 1 506,21 kn	Sličan 1 506,21 kn
pristup uređen/neuređen prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	DA	Sličan 1 872,88 kn	Sličan 1 506,21 kn	Sličan 1 506,21 kn
pristup sredstvima javnog prometa prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	DA	Slično 1 872,88 kn	Slično 1 506,21 kn	Slično 1 506,21 kn
komunalna infrastruktura prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	NE	Ista 1 872,88 kn	Ista 1 506,21 kn	Ista 1 506,21 kn
konfiguracija terena prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	DOBRA	Ista 1 872,88 kn	Ista 1 506,21 kn	Ista 1 506,21 kn
buka prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	NE	Ista 1 872,88 kn	Ista 1 506,21 kn	Ista 1 506,21 kn
zagađenje okoliša prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	NE	Isto 1 872,88 kn	Isto 1 506,21 kn	Isto 1 506,21 kn
Susjedstvo (atraktivnost) prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	Prosječna	Isto 1 872,88 kn	Isto 1 506,21 kn	Isto 1 506,21 kn
k_{is} prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	1	1 1 872,88 kn	1 1 506,21 kn	1 1 506,21 kn
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnost za gradnju) prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	I	I 1 872,88 kn	I 1 506,21 kn	I 1 506,21 kn
ostala prilagodba (s obzirom na blizinu mora) prilagodba prilagođena jed. KP cijena	kn/m^2	ODLIČNA	Slično 1 872,88 kn	Slično 1,05 531,52 kn	Lošija 1,05 531,52 kn
kontrola interkvalitativnog izjednačavanja			15,48%	10,25%	10,25%
indikator jed. vrijednost			kn/m^2 645,30		
			$€/m^2$ 87,32		
Poredbena vrijednost zemljišta, iznosi				3.648.552,29 kn ili 493.688,33 €	

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. grad



-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. grad;

Rj:4 Su-89/2018 od 16.02.2018 god ; Županijski sud u Splitu e-mail: marija.saric.leko@gmail.com ; mob. 095 857 4693
 IBAN 3423300033153153647

8.2 TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Napomena:

Tereti i prava na katastarskoj čestici utječu na njenu vrijednosti i financiranje.

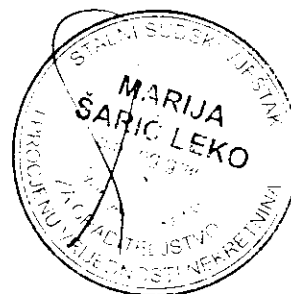
Hipoteka ne utječe na vrijednost, ali utječe na financiranje.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako nisu sastavni dio građevine.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu)

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	3.648.552,29 kn	493.688,33 €
ZAOKRUŽENO IZNOSI	3.650.000,00 kn	493.884,22 €
Procjenjena jedinična tržišna vrijednost nekretnine	<i>kn/m²</i> <i>€/m²</i>	645,56 87,35

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ



9 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITARATURE

9.1 Popis

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnosti te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnosti.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti (NNRH 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NNRH 38/14.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NNRH 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnosti NNRH 114/2015, 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnosti (NNRH 115/16)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (81/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NNRH, 153/13., 20/17),
- Prostorni plan uređenja općine Šolta (Službeni glasnik općine Šolta 3/17)
- UPU 14-Nečujam
- Zakon o gradnji (NNRH, 153/13; 20/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NNRH 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17)

- Zakon o vodama (NNRH, 107/95., 150/05., 63/11., 130/11. 56/13., 14/14., 46/18)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN153/09, 119/15)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NNRH, 78/10, 76/11, 19/12, 83/15.)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NNRH, 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NNRH 136/06., 135/10., 14/11., 55/12.)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade NNRH 93/17

- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnosti na komunalne vodne građevine NN 109/11

- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NNRH 100/2012)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja 1 m³ etalonske građevine (NNRH 59/10)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 6/2012.),
- Pokazatelji troškova građenja 2014.god.(HKA)

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

9.2 Izjava procjenitelja

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno stuci i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najboljim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti zemljišta.

9.3 Osvrt na Zakon o porezu na promet nekretnina:

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16), temeljem kojeg se obračunava i plaća porez na nekretnine. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 4%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

POGLAVLJE IV. POREZNA OSLOBOĐENJA

Odjeljak 1. Opća oslobođenja

Članak 13.

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fundacije, sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu
2. diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina
3. osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina
4. prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu
5. građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište) na kojem su imali stanarsko pravo ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto vrijedi i za zaštićene najmprimce koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu
6. osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva
7. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju
8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva.

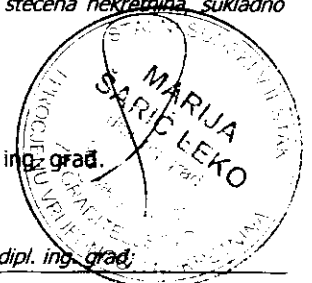
Odjeljak 2. Porezno oslobođenje pri unosu nekretnine u trgovačko društvo

Članak 14.

- (1) Kada se nekretnine unose u kapital trgovačkog društva, ne plaća se porez na promet nekretnina.
- (2) Porez na promet nekretnina ne plaća se kada se nekretnine stječu u postupku spajanja i pripajanja u smislu zakona kojim se uređuju trgovačka društva te u postupku podjela trgovačkog društva u više trgovačkih društava.
- (3) Ako tijekom poreznog nadzora Porezna uprava utvrdi prividnost pravnog posla po osnovi kojeg je stečena nekretnina sukladno stavcima 1. i 2. ovoga članka, utvrđuje se pripadajući porez na promet nekretnina.

Procjenitelj:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.

10 PRILOZI

<u>10.1</u>	<u>IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE</u>	18
<u>10.2</u>	<u>STANJE KATASTARSKOG PLANA</u>	20
<u>10.3</u>	<u>POSJEDOVNI LIST</u>	21
<u>10.4</u>	<u>RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U SPLITU O PONOVNOM IMENOVANJU</u>	22



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 17.05.2018. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj ZK uložka: 1754

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9886/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 2625/163	ŠUMA			5654	
		UKUPNO:			5654	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DECIBEL D.O.O.(MB:2206366), SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 10	
1.2	Zaprimljeno 14.03.2018.g. pod brojem Z-9886/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 12. ST-191/2018 09.03.2018, nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza dužnika DECIBEL d.o.o. u stečaju, Split, Kranjčevićeva 29, (OIB:37564758500), a glede čest. zem. 2625/163.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.05.2018.



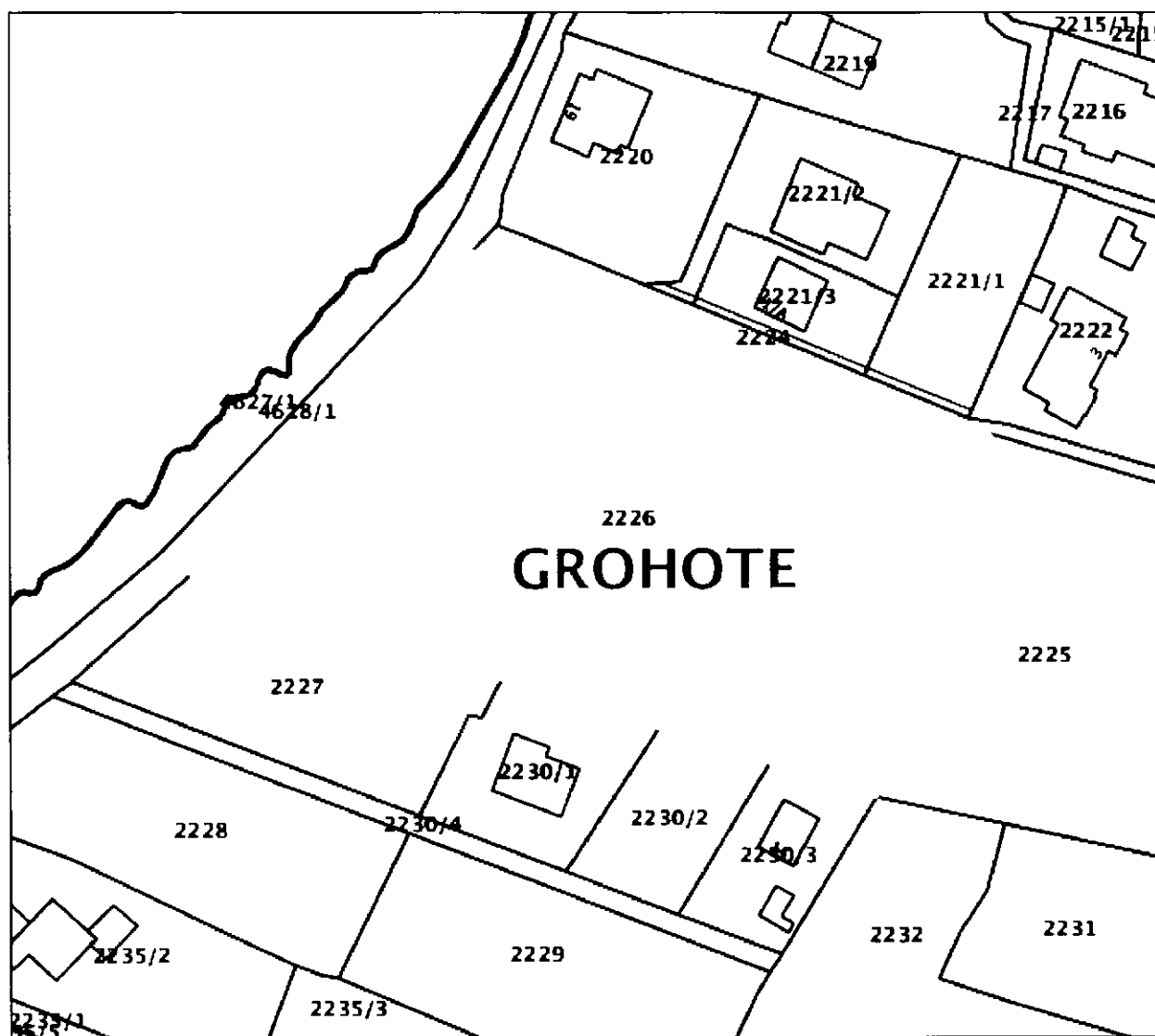
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762
k.č. br.: 2226

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 07.09.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.09.2018. 23:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GROHOTE (Mbr. 329762)

Posjedovni list: 1028

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/6	VUKOVIĆ JOSIP ANTONIO, PUJANKE (KOD BEZIĆ) 79, SPLIT	63726546709
1/12	RUIĆ SMILJAN, ŠIBENSKA 4/B, ZADAR	
1/3	RUIĆ ANTON, AUSTRALIJA, AUSTRALIJA-SYDNEY	
1/3	RUIĆ MARIN, AUSTRALIJA, AUSTRALIJA-SYDNEY	
1/12	RUIĆ ELVIRA, LUKORANSKA 6, ZADAR	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1104	GROHOTE	34	16	KD	
			ZGRADA	20			
			DVOR	14			
		1527	JARTINA	793	2		
			PAŠNJAK	693			
			MASLINJAK	100			
		2226	GAJ-NEČUJAM	5654	6		
			ŠUMA	5654			
		2304	RAKE	8910	11		
			ŠUMA	8910			
		3241	KAVČINA OGRADA	676	17		
			PAŠNJAK	676			
Ukupna površina katastarskih čestica				16067			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.

10.4 Rješenje Županijskog suda u Splitu o ponovnom imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URIS PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-89/2018
Split, 16. veljače 2018.

Županijski sud u Splitu po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Marii Majić, odlučujući povodom zahtjeva Marije Šarić Leko, iz Splita, Vrh Visoke 131, za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Marija Šarić Leko, dipl. ing. iz Splita, Vrh Visoke 131, OIB: 97894951601, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon prolaska vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositeljica zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnijela zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavila dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljena je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH. Odlukom kaznene evidencije da vještakinja nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Maria Majić, i.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena je žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA: 1. vještakinji

2. Ministarstvo pravosuđa RH

3. Općinskom sudu u Splitu

4. web stranice suda

Za točnost ispravka ovlaštena službenica

Katja Glavina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 02.07.2019. 23:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj ZK uložka: 1754

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9886 2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 2625/163	ŠUMA			5654	
		UKUPNO:			5654	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DECIBEL D.O.O.(MB:2206366), SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 10	
1.2	Zaprimljeno 14.03.2018.g. pod brojem Z-9886/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 12. ST-191 2018 09.03.2018. nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iz dužnika DECIBEL d.o.o. u stečaju. Split, Kranjčevićeva 29. (OIB:37564758500), a glede čest. zem. 2625 163.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.07.2019.



NEKRETNINA:

STAMBENA ZGRADA SA GARAŽOM

LOKACIJA:

k.č.z 50/12 ko Supetar
Ul. Tina Ujevića 10, Supetar

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj **Domagoj Repač** (oib:24977406612); Đorđevićeva ulica 24, Zagreb

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

RAZINA PROJEKTA:

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

SVRHA PROJEKTA:

Pravno-financijski posao (stečajni postupak)

OZNAKA PROJEKTA:

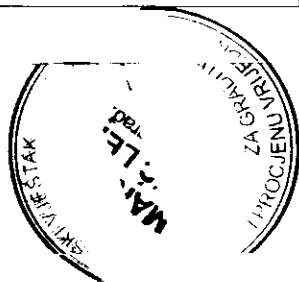
18-6-2

DATUM:

Split, lipanj / 18

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



• SADRŽAJ

1	SAŽETAK PROCJENE:	2
2	ZADATAK	3
2.1	IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA KATASTARSKI PLAN I ZEMLJIŠNE KNJIGE:	3
2.2	PROSTORNA IDENTIFIKACIJA-MAKROLOKACIJA:	4
2.2.1	IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA PROSTORNO PLANSKU DOKUMENTACIJU:	4
2.2.2	BUKA I ZAGAĐENJE	5
3	REZULTATI OČEVIDA S FOTODOKUMENTACIJOM	6
3.1	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI S FOTODOKUMENTACIJOM	6
4	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI	9
5	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI	10
6	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	11
6.1	PRIBAVLJENI PODACI	11
6.2	LEGALNOST ZGRADE	11
6.3	OBRAČUNSKJE VELIČINE ZGRADE	11
6.4	VODNI I KOMUNALNI DOPRINOS	11
6.5	CIJENA GRAĐENJA	11
6.6	CIJENA NADZORA, KONZALTINGA I ISHOĐENJA AKATA	12
6.7	PROSJEČNA MJESEČNA BRUTO PLAĆA U RH	12
6.8	NAKNADA ZA PRIKLJUČENJE GRAĐEVINA	12
6.9	PRENAMJENA ZEMLJIŠTA	12
6.10	OSTALI PRIBAVLJENI PODACI	12
7	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	13
7.1.1	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	13
7.1.2	KOEFICIJENT ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	13
7.1.3	KOEFICIJENT ODSTUPANJE U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA	13
7.1.4	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA	14
7.1.5	UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	14
7.1.6	KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI	14
8	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	14
8.1	IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZGRADE SA GARAŽOM TROŠKOVNOM METODOM	14
8.1.1	FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE	14
8.1.2	NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE	15
8.1.3	UZGREDNI TROŠKOVI GRADNJE	15
8.1.4	UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI ZGRADE	15
8.1.5	POVEĆANJE VRIJEDNOSTI	16
8.1.6	TROŠKOVNA VRIJEDNOST ZGRADE SA GARAŽOM	16
8.2	IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM	17
8.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	19
8.3.1	PROCJENJENA TRŽIŠTA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	19
9	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITARATURE	20
9.1	POPIS	20
9.2	IZJAVA PROCJENITELJA	20
9.3	OSVRT NA ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNOSTI	21
10	PRILOZI	22
10.1	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	23
10.2	STANJE KATASTARSKOG PLANA	25
10.3	POSJEDOVNI LIST	26
10.4	RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U SPLITU O PONOVNOM IMENOVANJU	27
10.5	GRAĐEVINSKA DOZVOLA	28
10.6	UPORABNA DOZVOLA	29

1 SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj procjene: stečajni upravitelj Domagoj Repač (oib:24977406612)
Đorđevićeva ulica 24, Zagreb

Dan pregleda nekretnine: 15.07.2018. god.

Dan kakvoće: 15.07.2018. god.

Dan vrednovanja: 15.07.2018. god.

Na dan procjene 15.07.2018.god. prema tečajnoj listi HNB 1€ = 7,390396 kn

Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadran iznosi 110,54 za prvo tromjesečje 2018. god.

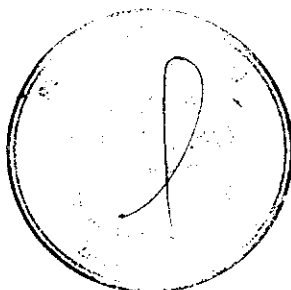
Namjena prema PPUG-a: izgrađeno građevinsko područje naselja, mješovite namjene, pretežno stambene
Vlasništvo: DECIBEL d.o.o. u stečaju (oib: 37564758500), Kranjčevićeva 29, Split
Tip nekretnine: Stambena zgrada sa garažom
Općinski sud: Split, zemljišnoknjižni odjel Split
z.k.ul.: 2595
broj zemljišta: 50/12
vlastovnica: DECIBEL d.o.o. u stečaju (oib: 37564758500), Kranjčevićeva 29, Split
teret: NE
Katastarska općina: 301736 Supetar
Katastarska čestica: 50/12
Posjedovni list: 529
Površina katastarske čestice: 646 m²
Korisna površina nekretnine: 405,26 m²

Adresa nekretnine: Tina Ujevića 10, Supetar

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI: 5.515.000,00 kn / 746.238,77 € /

Procjenjena jedinična vrijednost nekretnine	kn/m ²	13.608,55
	€/m ²	1.841,38

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



2 ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, **DOMAGOJA REPAČA, stečajnog upravitelja** (oib:24977406612), Đorđevićeva ulica 24, Zagreb, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnosti, koja u naravi predstavlja stambenu zgradu sa garažom, u svrhu stečajnog postupka kod Trgovačkog suda u Splitu broj: 12 ST-191 / 2018 od 09.03.2018 god. u vlasništvu DECIBEL d.o.o. u stečaju, (oib: 37564758500), Kranjčevićeva 29, Split.

2.1 Identifikacija s obzirom na katastarski plan i zemljišne knjige:

Zemljišne i katastarske oznake su usklađene, grafički prikaz čestice priložen je na slici ispod.



Sl 1. Grafički prikaz lokacije (<https://geoportal.dgu.hr/>)

PROCJENJENA NEKRETNOST

Tip nekretnosti:	Stambena zgrada sa garažom
Općinski sud:	Split, zemljišnoknjižni odjel Split
z.k.ul.:	2595
broj zemljišta:	50 / 12
vlastovnica:	DECIBEL d.o.o. u stečaju (oib. 37564758500) Kranjčevićeva 29, Split
teret:	NE
Katastarska općina:	301736, Supetar
Katastarska čestica:	50/12
Posjedovni list:	529
Površina katastarske čestice:	646 m ²
Korisna površina nekretnosti:	405,26 m ²
Adresa nekretnosti:	Tina Ujevića 10, Supetar

2.2 Prostorna identifikacija-MAKROLOKACIJA:

Predmetne nekretnosti nalaze se u općini Supetar, na otoku Braču, u SD županiji. Nekretnost se nalazi u mirnom dijelu naselja, u kojem s obzirom na tip izgradnje prevladavaju samostojeće obiteljske kuće sa okućnicom i pomoćnim zgradama te maslinicima i uređeni vrtovi zasađeni autohtonim biljkama. Smještena je cca 10 min hoda od trajektne luke i samog centra Supetra.

Supetar je dobro povezan sa Splitom, ali i ostalim mjestima na otoku te pruža ugodano mjesto za život, ali i mogućnost pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.

2.2.1 Identifikacija s obzirom na prostorno plansku dokumentaciju:

S obzirom na prostorno plansku dokumentaciju, kčz 50/12 ko Supetar nalazi su u izgrađenom građevinskom području mješovite namjene pretežno stambene. Za predmetnu lokaciju važeći je Prostorni plan uređenja grada Supetra (Službeni glasnik grada Supetra 4/2017), a ne postoji obveza izrade planova nižeg reda.

Parametri prostorno planske dokumentacije:

Prostorni plan uređenja grada Supetra (Službeni glasnik grada Supetra 4/2017)

Članak 8. POVRŠINE NASELJA

(1) Površine naselja, odnosno građevinska područja naselja (GPN) utvrđena ovim Planom, kao cjeline se smatraju površinama (područjima) mješovite namjene. Pretežita namjena im je stambena, a sadržavaju i površine: a) pratećih namjena u funkciji zadovoljenja standarda stanovanja u naselju (društvene, javne, rekreacijske i sl.), b) površine infrastrukturnih sustava te c) površine gospodarskih namjena koje nisu u suprotnosti sa stambenom,...

Članak 10. GRAĐEVINSKO PODRUČJE – IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO

(1) Unutar građevinskih područja, ovim Planom je utvrđeno razgraničenje na: a) izgrađeni dio (utvrđen tijekom izrade Plana) i b) neizgrađeni dio (koji je u funkciji daljnjeg razvoja planirane namjene

Članak 17. REGULACIJSKA I GRAĐEVINSKA LINIJA

(2) U načelu, najmanja udaljenost građevinske od regulacijske linije (odnosno najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije) iznosi 5,0 m, a iznimke su moguće samo u skladu s daljnjim odredbama ovog Plana.

Članak 18. UDALJENOST OSNOVNE ZGRADE OD SUSJEDNIH ČESTICA

(2) Udaljenost samostojeće zgrade od bočnih međa, odnosno slobodnog pročelja poluugradene zgrade od bočne međe ne smije biti manja od: a. 4m u neizgrađenom, odnosno b. 3m u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja,

Članak 46. POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE (1) Površina građevne čestice obiteljske stambene zgrade ne može biti manja od: a) 250 m² u izgrađenom dijelu GPN-a, s tim da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije zgrade ne može biti manja od 11,0 m u izgrađenom dijelu GPN-a;

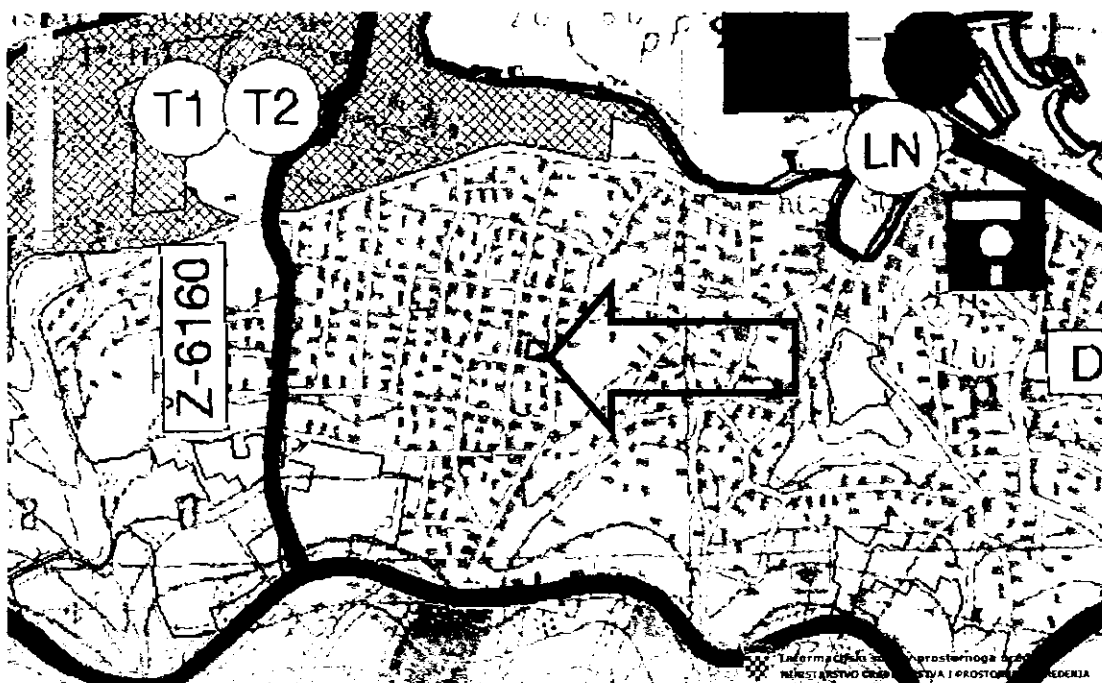
Članak 47. VISINA OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE (1) Najveća dozvoljena katnost (Emax) obiteljskih stambenih zgrada te proizlazeća najveća visina vijenca (Vmax) ovim Planom određuje se po slijedećim cjelinama i područjima: I) Građevinsko područje naselja (GPN) Supetar: u izgrađenom dijelu GPN-a: a) na terenu nagiba < 1:3, do Po+P+2+Pk, b) na strmom terenu nagiba:.....>1:3 do: S+P+1+Pk.

Članak 48. kig, kis - OBITELJSKE STAMBENE ZGRADE

kig=0,26

kis=0,9

POVRŠINA ČESTICE		IZGRADENOST (izražena kao postotak izgrađenosti - IZGR; kig= IZGR/100)		OSNOVNA POVRŠINA ZA GRADNJU (čl.19)	NAJVEĆI KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE (kis)
od	do	min IZGR	max IZGR	Max	max
m2	m2	%	%	m2	koef.
201	250	22,50	40,00	100	1,3
251	300	20,00	38,00	114	1,3
301	350	17,00	36,00	126	1,2
351	400	15,00	34,00	136	1,2
401	450	13,00	32,00	144	1,1
451	500	12,00	30,00	150	1,1
501	550	11,00	28,50	157	1,0
551	600	10,00	27,00	163	1,0
601	650	10,00	26,00	169	0,9
651	700	10,00	25,00	175	0,9
701	750	10,00	24,00	180	0,9
751	800	10,00	23,00	184	0,8
801	850	10,00	22,20	189	0,8



Sl 3. Izvadak iz prostorno planske dokumentacije

2.2.2 Buka i zagađenje

U neposrednoj blizini čestice ne postoje izvori buke koji bi značajno odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi te negativno utjecali na vrijednost nekretnine.

Također, na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenitelj:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.

3 REZULTATI OČEVIDA S FOTODOKUMENTACIJOM

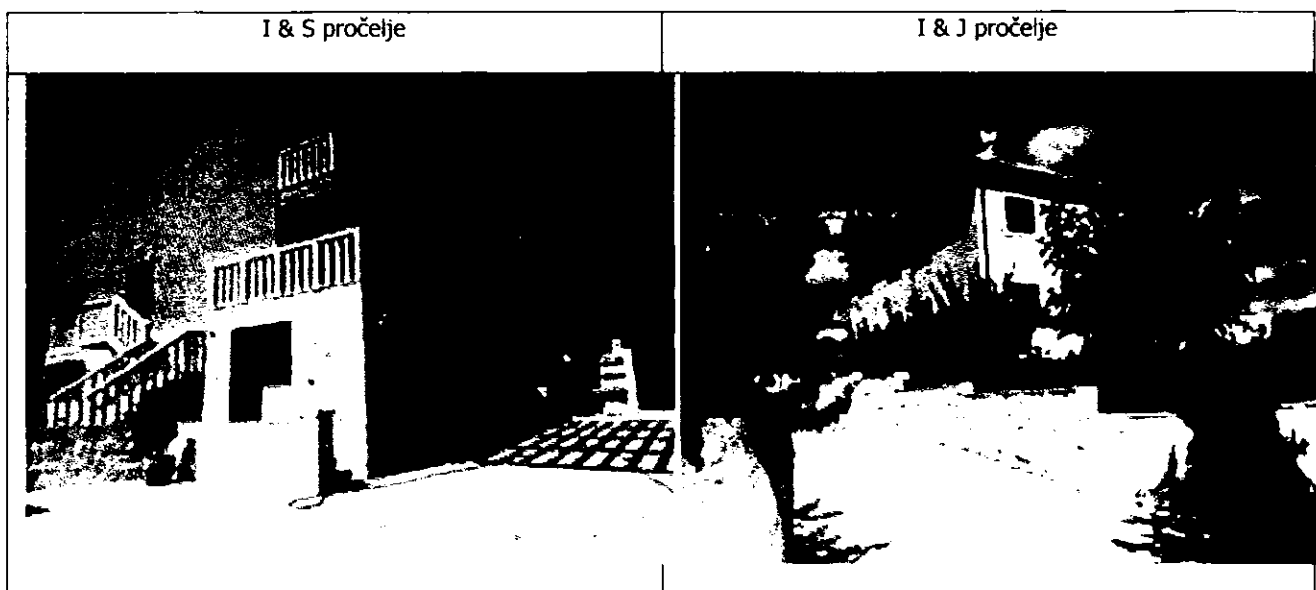
Dan pregleda nekretnine:	15.07.2018.god.
Opseg obilaska:	Obavljen je vizuelni pregled nekretnine i fotodokumentiran.
Na očevidu su prisutni:	Marija Šarić Leko, procjenitelj Domagoj Repač, stečajni upravitelj
Korištena dokumentacija:	izvod iz ZK uložka, posjedovni list preslik katastarskog plana Potvrda glavnog projekta Uporabna dozvola







3.1 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S FOTODOKUMENTACIJOM





Na predmetnoj lokaciji obavljen je očevid te je stanje fotodokumentirano. Postojeća nekretnina koja se sastoji od stambene zgrade sa sveukupno 3 samostalne uporabne cjeline izgrađena je u potpunosti, završeni su svi građevinski i drugi radovi, uključujući i uređenje terena. Zgrada je u cijelosti opremljena namještajem i sanitarnom opremom.

Uz stambenu zgradu izgrađena je i garaža za parkiranje motornih vozila, te su također izvedeni svi građevinski i drugi radovi.

Radovi su izvedeni kvalitetno bez vidljivih nedostataka koji bi utjecali na vrijednost zgrade. Vlasnik je obratio pažnju na strop prizemlja, ispod ravne prohodne terase zgrade, koji je sanirao jer je primjetio vlaženje završne žbuke stropa, ali prilikom očevida nisu bili vidljivi tragovi vlaženja, niti su zamjećene posljedice razaranja ugrađenog materijala.



Z pročelje	Pogled sa balkona 1. kata, S pročelja na Brački kanal	
		
Kuhinja	Dnevni boravak	
		
Kuhinja	Jednokrevetna soba	
		

Unutrašnje spiralno stubište	Kupaonica
	
Uređenje okoliša, ispred i pročelja	Garaža sa kaminom
	

Tabl.1 Fotodokumentacija

4 UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Opis nekretnine :

STAMBENA ZGRADA SA GARAŽOM

Namjena prema PPU-a:	Izgrađeno građevinsko područje naselja, mješovite namjene pretežno stambene
Teret:	NE
Aktivne plombe:	Nema
Prometna povezanost	ima direktan pristup na javnu prometnu površinu
Ocjena položaja lokacije	vrlo dobra lokacija (mirna stambena lokacija u blizini centra)
Kategorija zemljišta:	1.-ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole, prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje
Buka:	Nema
Zagađenje:	Nema
Javna elektro mreža	DA
Javna vodovodna mreža:	DA
Javna kanalizacijska mreža:	NE
Javna telekomunikacijska mreža :	DA
Površina katastarske čestice:	646 m ²
Korisna površina nekretnine:	405,26 m ²
Adresa nekretnine:	Tina Ujevića 10, Supetar

Zgrada

Broj uporabnih cjelina:	3
Katnost:	P+2
Konstrukcija zgrade:	masivna gradnja, ab temelji, betonski zidovi prizemlja, ab monolitni stropovi, omeđeno zide sa horizontalnim i vertikalnim ab serklaži na etaži iznad prizemlja, višestrešno drveno krovšte
Pokrov zgrade:	utoreni crijep tip mediteran
Oblik krovišta:	četverostrešno- razvedeno
Završna obrada pročelja:	na etaži prizemlja obložena kamenom, ostale etaže termoizolirane, žbukane tankostijenom žbukom i bojane u zeleno
Limarija:	opšav krova i oluci, postavljeno
Ograda:	kamena
Zatvori:	tamno zeleni PVC
Zaštita od sunca:	grilje, tamno zeleni PVC
Unutarnje uređenje:	stanovi privedeni namjeni
Završna obrada podova::	topli pod u dnevnom boravku i sobama, hladni pod u hodniku, kupanici i kuhinji
Unutarnja vrata:	masivna stolarija
Starost :	cca 40 god.(konstrukcija prizemlja i dijela kata)-rekonstruirana
Zadnja rekonstrukcija:	2011. god.
Hrijanje/hlađenje:	klima uređajima
Energetski razred:	nije dostavljen

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. grad;

Stanje: održavano

Garaža

Katnost: P
Konstrukcija zgrade: masivna gradnja, ab temelji, ab ploča, zidani zidovi od betonskih blokova.
Oblik krovišta: ravno
Završna obrada pročelja: ožbukano vc žbukom i bojano bijelom bojom
Limarija: da
Ograda: //
Zatvori: bijela garažna vrata na I pročelju i jedan bijeli PVC otvor na S pročelju garaže
Zaštita od sunca: //
Unutarnje uređenje: parkirališno mjesto
Završna obrada podova: kamene ploče
Unutarnja vrata: //
Starost : cca 7 god.(konstrukcija)
Rekonstrukcija: //

Napomena: garaža će se promatrati kao pripadak stambenoj zgradi, uz pripadajući koeficijent vrijednosti

Okoliš:

Ogradni zidovi: ab zidovi visine 1,5 m, obloženi kamenom, izvedeni kaskadno
Ograda: na I strani parcele, na ogradne zidove postavljena kovana ograda
Završna obrada staza i pločnika: kamen
Ostalo: kamin izveden uz zid garaže, pokriven kamenim pločama, 5 parkirališnih mjesta

Procjenitelj:

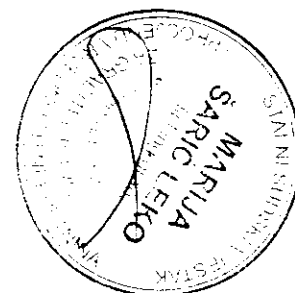
Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ

5 PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Bazni indeks cijena nekretnosti za područje Jadran iznosi **105,46** (<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>)

godina	trimestar	Jadran
2014.	1.tr.	103,26
	2.tr.	104,71
	3.tr.	102,69
	4.tr.	102,80
2015.	1.tr.	101,00
	2.tr.	98,47
	3.tr.	100,01
	4.tr.	100,51
2016.	1.tr.	101,77
	2.tr.	100,33
	3.tr.	101,80
	4.tr.	101,39
2017.	1.tr.	102,25
	2.tr.	106,58
	3.tr.	105,46
	4.tr.	108,54
2018.	1.tr.	110,54

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnosti



6 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

6.1 Pribavljeni podaci

izvod iz ZK uložka,
posjedovni list
preslik katastarskog plana
Potvrda glavnog projekta
Uporabna dozvola

6.2 Legalnost zgrade

Za predmetnu zgradu ishođena je Potvrda glavnog projekta klase: 361-03/11-29/0044, Ur. Br.:2181/1-11-07/2-11-0006, u Spetru, 13.12.2011, od RH, SDŽ, UO za prostorno uređenje, Ispostava Supetar

Također, ishođena je i Uporabna dozvola od RH, SDŽ, UO za prostorno uređenje, Ispostava Supetar, klasa:UP/I-361-05/12-15/0012, URBROJ:2181/1-11-07/2-12-0005, Supetar, 28.12.2012. god.

6.3 Obračunske veličine zgrade

Očitano iz projektne dokumentacije

	P(m ²)	k	P(m ²)
Pzgr			386,10
Pgaraža	16,30	0,70	11,41
Pkomin	3,00	0,50	1,50
Parkirališna mjesta(ukupno 5)	62,50	0,10	6,25
Vrijednost korisne površine(m ²)			405,26

Obujam za plaćanje doprinosa, očitano iz projektne dokumentacije (m³) iznosi: **1290,92**

6.4 Vodni i komunalni doprinos

Cijena vodnog doprinosa sadržana je u etalonskoj cijeni građenja pa se neće posebno razmatrati.

Cijena komunalnog doprinosa obračunata je temeljem Odluke o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada Supetra 19/14 10/15) i iznosi 138 kn/m³

R.br	Katnost	Obujam O m ³	Vodni doprinos VD kn	Komunalni dop. KD kn	DOPRINOSI UKUPNO	
					kn	€
STAMBENA ZGRADA SA GARAZOM		1290,92	0,00	178.146,96	178.146,96	24.105,20

6.5 Cijena građenja

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NNRH 100/12) iznosi **6.000,00** kuna po m² korisne površine stana.

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu

Pokazatelj troškova građenja-2014, Hanžek Z (1.kvartal 2014. god), HKA

Za stambene građevine, obiteljske kuće, jednostavnog standarda, iznosi 3.000,00 kn/m² GBP bez PDVa

Za višestambene građevine, srednjeg standarda, iznosi 3.350,00 kn/m² GBP bez PDVa

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

S obzirom na trenutno kretanje cijene u građevinarstvu, te s obzirom na vrstu građevine, odabire se sljedeća cijena:
7.000,00 kn/ m² KP sa PDVom

6.6 Cijena nadzora, konzaltinga i ishođenja akata

Cijena nadzora, konzaltinga, ishođenja Akata iznosi cca **2,0%** cijene građenja

TROŠAK PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, NADZORA I ISHOĐENJA AKTA				
2,0% cijene građenja nove zgrade	2%	56.736,40	kn	7.677,04 €

Obračunati u normalnim troškovima građenja

6.7 Prosječna mjesečna bruto plaća u RH

Izvor: http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_11_102_2187.html

<https://www.dsz.hr-prosječna-netto-plaća-za-5/2018>

Prosječna mjesečna bruto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za razdoblje siječanj – kolovoz 2016. iznosila je **6.352,00 kn**.

6.8 Naknada za priključenje građevina

Naknada za priključenje izračunata je temeljem Uredbe o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine NN 109/11, za stambenu namjenu kao slijedi:

— od 45% prosječne mjesečne bruto plaće u Republici Hrvatskoj za prethodnu godinu, za stambenu zgradu površine od 200 do 400 m² građevinske (bruto) površine, bez stanova kao posebnih dijelova nekretnine;

Priključenje na elektroenergetsku mrežu regulirano je Općim uvjetima HEP a i Pravilnikom o priključenju. Jedinična «cijena» po kW priključne električne snage, utvrđena je Odlukom Vlade Republike Hrvatske i iznosi za cijelo područje Republike Hrvatske 1.350,00 kuna (+ PDV), osim za grad Zagreb, gdje iznosi 1.700,00 kuna (+ PDV).

Troškovi priključenja iznose umnožak jedinične cijene po kW i odobrene električne snage (min 5kW za kućanstvo).

TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU	Vp	37.381,30	kn	5058,09	€
Prosječne mjesečne bruto plaće u Republici Hrvatskoj za prethodnu godinu	Bpl	6.352,00	kn/mj	859,49	€/mj
troškovi priključaka na vodnu komunalnu infrastrukturu	0,45	2.858,40	kn	386,77	€
troškovi priključaka na kanalizacijsku infrastrukturu	0	0,00	kn	0,00	€
troškovi priključaka na elektro mrežu za snagu od 5 kW / stanu po cijeni od 1350kn+PDV		25.312,50	kn	3425,05	€
troškovi priključaka na telekomunikacijsku mrežu	0,45	2.858,40	kn	386,77	€

6.9 Prenamjena zemljišta

Pri gradnji stambene građevine razvijene građevinske (bruto) površine do 400 m² ako se gradi unutar građevinskog područja naselja, oslobađa se plaćanje naknade za prenamjenu zemljišta, temeljem čl.26, Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN RH 20/18)

6.10 Ostali pribavljeni podaci

Izvadak iz zemljišnih knjiga	DA
Preris katastarskog plana	DA
Posjedovni list	DA
Akt kojim se odobrava građenje	DA
Rješenje o izvedenom stanju, Uporabna dozvola	DA

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

7 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za procjenu vrijednosti građevina korištena je troškovna metoda, kojom se utvrđuje troškovna vrijednost građevina s obzirom na troškove građenja uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina, građevinskih nedostataka i šteta, i dr. te povećanje vrijednosti zbog investicijskog održavanja. U troškovnoj metodi procjene vrijednosti nekretnina posebno se procjenjuje zemljište poredbenom metodom, a posebno građevine troškovnom metodom.

Za procjenu vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda, kojom se utvrđuje vrijednost poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena za min. 3 nekretnine koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. U postupku poredbe uspoređuje se svojstva nekretnina uz korištenje koeficijenata za preračunavanje kojom se preračunavaju razlike u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (*P čl.27.st.2*), uz uvjet da je prilikom interkvalitativnog izjednačenja odstupanja poredbene od procjendbene vrijednosti ne prelazi 40%. Kao rezultat poredbe dobije se jedinična vrijednost nekretnine koju bi poredbena nekretnina imala u slučaju da ima ista svojstva kao i procjendbena nekretnina.

(koeficijenti za preračunavanje / iskustveni podaci: Ista 1; Slična 0,95-1,05; Bolja 1 - 1.1; Lošija 0.9 - 1; Da 1 - 1.1; Ne 0.9 - 1)

Da bi dobili tržišnu vrijednost nekretnine, potrebno je dobijenu troškovnu vrijednost nekretnine pomnožiti sa koeficijentom prilagodbe (čl.25 Pravilnika), a koja se izvodi iz odnosa kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina.

7.1.1 Međuvremensko izjednačenje

-Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

R.br.	Datum	Bazni indeks na dan ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)
1	5.11.2015	100,51	110,54	1,100
2	20.3.2018	110,54		1,000
3	21.3.2018	110,54		1,000

7.1.2 Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15) $k_{is}=0,4-2,4$

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za cjelokupnu zonu iznosi **0,9**.

Za poredbene nekretnine max. k_{is} je isti i iznosi 1,00 tako da koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja iznosi **1**

7.1.3 Koeficijent odstupanje u kakvoći arondacijskih površina

Nije potrebno-sve poredbene i procjendbena nekretnine svojom veličinom su samostalne površine.

7.1.4 Koeficijent za preračunavanje služnosti puta i vodova

Nije potrebno, nije upisan teret služnosti.

7.1.5 Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Nema značajnog utjecaja buke

7.1.6 Koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti

Izvodi se iz odnosa kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina

Površina stana m ²	Kupoprodajna cijena kn	Jedinična cijena		Datum kupoprodaje	ko	kčz	adresa
		kn/m ²	€/m ²				
91,72	1.212.213,07	13.216,45	1.788,33	23.3.2018	Supetar	46/22	Ul.18.rujna 15
60,69	553.404,60	9.118,55	1.233,84	26.6.2018		62/11	Put pašika 51
35,13	385.738,66	10.980,32	1.485,76				
53,46	688.188,56	12.872,96	1.741,85	8.5.2018		204/1	Gaja bulata 8
35,3	475.393,40	13.467,24	1.822,26				
49,62	549.990,21	11.084,04	1.499,79				
36,47	528.408,37	14.488,85	1.960,50				
42,66	584.315,00	13.697,02	1.853,35				

Prosječna vrijednost	12.365,68	1.673,21
Odnos cijena		1,31
prilagodba		1,1
Koeficijent prilagodbe		1,44

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ

8 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

8.1 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZGRADE SA GARAŽOM TROŠKOVNOM METODOM

8.1.1 Faktor korištenja zgrade

FK	MATRICA	A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno

ODABIR KLASIFIKACIJE	A	B	C	odabrani FK:
STAMBENA ZGRADA	2	2	1	2

8.1.2 Normalni troškovi gradnje

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE	<i>Cg</i>	2.836.820,00	kn	383.852,23	€
Troškovi građenja, sa PDV kn/m ² (KP)	<i>Ecg</i>	7.000,00	kn/m ²	947,18	€/m ²
Korisna površina	<i>KP</i>	405,26	m ²		

8.1.3 Uzgredni troškovi gradnje

UZGREDNI TROŠKOVI GRADNJE

TROŠAK PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, NADZORA I ISHOĐENJA AKTA					
2,0% cijene građenja nove zgrade	2%	56.736,40	kn	7.677,04	€

KOMUNALNI DOPRINOS		178.146,96	kn	24.105,20	€
Obujam građevine za obračun komunalnog doprinosa				1290,92	m ³
Jedinična cijena kom.doprinosu po m ³				138,00	kn/m ³

TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU	<i>Vp</i>	37.381,30	kn	5058,09	€
Prosječne mjesečne bruto plaće u Republici Hrvatskoj za prethodnu godinu	<i>Bpl</i>	6.352,00	kn/mj	859,49	€/mj
troškovi priključaka na vodnu komunalnu infrastrukturu	0,45	2.858,40	kn	386,77	€
troškovi priključaka na kanalizacijsku infrastrukturu	0	0,00	kn	0,00	€
troškovi priključaka na elektro mrežu za snagu od 5 kW / stanu po cijeni od 1350kn+PDV		25.312,50	kn	3425,05	€
troškovi priključaka na telekomunikacijsku mrežu	0,45	2.858,40	kn	386,77	€

8.1.4 Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade

UMANJENJE ZBOG STAROSTI KONSTRUKCIJE					
Od toga udio konstrukcije iznosi 30%	<i>Cgk</i>	851.046,00	kn	115.155,67	€
Umanjenje vrijednosti zbog starosti konstrukcije	<i>Uk</i>				
Starost građevine-G		6			
Održivi vijek korištenja OVK		150			
Faktor korištenja Fk		2			
relativna starost (G/OVK)		4,00%			
očitano iz FK matrice		77			
OOVK=77% * OVK		115,5			
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		34,5			
Linearni otpis=34,5/150		23,00%			
Uk=Cgk*0,23=		195.740,58	kn	26.485,80	€
UMANJENJE ZBOG STANJA ZAVRŠNIH RADOVA					
Od toga završna obrada i oprema iznosi 10%	<i>Cgo</i>	141.841,00	kn	19.192,61	€
Starost građevine-G		6			
Održivi vijek korištenja OVK		30			
Faktor korištenja Fk		2			
relativna starost (G/OVK)		20,00%			
očitano iz FK matrice		58			
OOVK=58% * OVK		17,4			
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		12,6			
Linearni otpis=12,6/30		42,00%			
Uo=Cgo*0,42=		59.573,22	kn	8.060,90	€
Umanjenje zbog starosti građevine iznosi Uvg=		255.313,80	kn	34.546,70	€

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

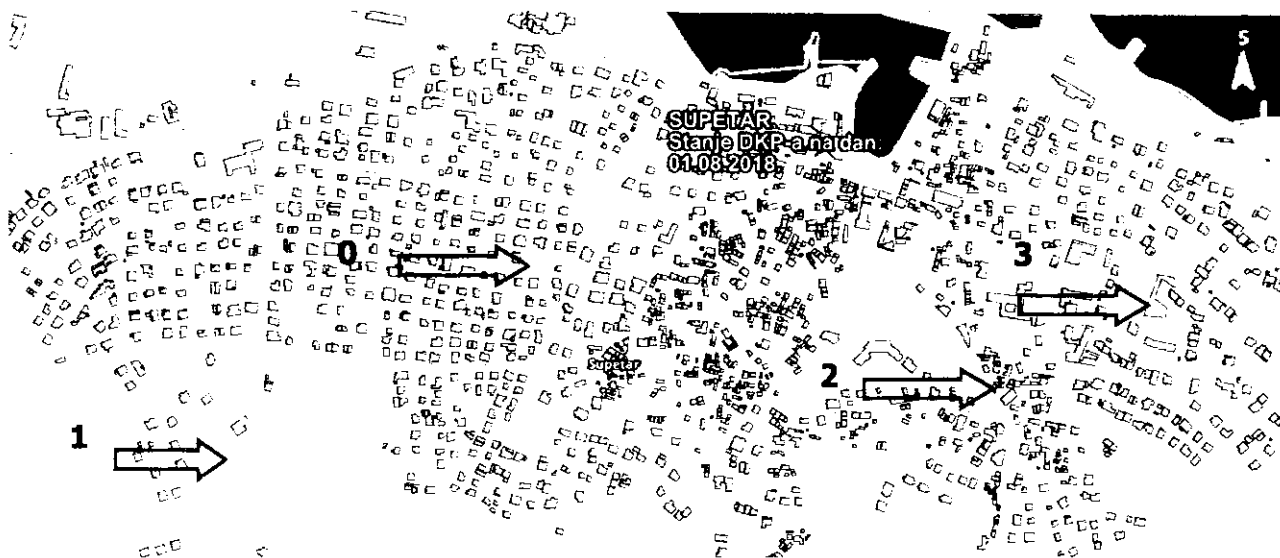
8.1.5 Povećanje vrijednosti

POVEĆANJE VRIJEDNOSTI ZBOG VANJSKOG UREĐENJA	300.000,00 kn	40.593,22 €
Kamena ograda	150.000,00 kn	20.296,61 €
Kameno popločanje	75.000,00 kn	10.148,31 €
Metalna klizna ograda	75.000,00 kn	10.148,31 €

8.1.6 Troškovna vrijednost zgrade sa garažom

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	3.224.691,36 kn	436.335,40 €
NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE	2.836.820,00 kn	383.852,23 €
UMANJENJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE	255.313,80 kn	34.546,70 €
Umanjenje zbog starosti građevine	255.313,80 kn	34.546,70 €
Umanjenje zbog nesuklađenosti katastra i zemljišnika, nelegalnosti građevine	0,00 kn	0,00 €
UZGREDNI TROŠKOVI GRADNJE	215.528,26 kn	29.163,29 €
VRIJEDNOST nadzora, konzaltinga, ishođenja Akata (već je uključena u etalonsku cijenu)	0,00 kn	0,00 €
VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	178.146,96 kn	24.105,20 €
VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA (već je obračunata u etalnosku cijenu)	0,00 kn	0,00 €
VRIJEDNOST Priključka	37.381,30 kn	5.058,09 €
VRIJEDNOST prenamijene zemljišta	0,00 kn	0,00 €
POVEĆANJE VRIJEDNOSTI ZBOG VANJSKOG UREĐENJA	300.000,00 kn	40.593,22 €
POVEĆANJE VRIJEDNOSTI ZBOG kvalitetne izgradnje i dobrog održavanja	127.656,90 kn	17.273,35 €
<i>Građevina se povremeno koristi tako da materijali, građevinski dijelovi i oprema nisu istrošeni.</i>		

8.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM



	jed. mj.	Procjendbena nekretnina	Poredbena nekretnina		
		br. 0	br. 1	br. 2	br. 3
lokacija:	kčz	50/12	952/11	555	535/3
	ko	Supetar	Supetar		
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
izvor podataka		https://nekretnine.mgipu.hr			
prodajna/trazena cijena (kn)	kn	646	727.728,89 kn	103.000,00 kn	163.715,57 kn
površina m²	m²		990	107,5	296,5
jedinična kupoprodajna cijena	kn/m²		735,08	958,14	552,16
€/m²			99,46	129,65	74,71
EKONOMSKI ASPEKTI					
vrsta transakcije		KP	KP	KP	KP
prilagodba			ista	ista	ista
prilagođena jed. KP cijena	kn/m²		1	1	1
datum transakcije		2018	15.3.2017	7.1.2016	11.4.2017
prilagodba prema tržišnim uvjetima			1,037	1,086	1,037
prilagođena jed. KP cijena	kn/m²		762,392	1.040,707	572,676
vlasnička prava		1/1	Slična	Slična	Slična
prilagodba			1	1	1
prilagođena jed. KP cijena	kn/m²		762,39 kn	1.040,71 kn	572,68 kn
FIZIČKI ASPEKTI					
mikrolokacija		Dobra	Lošija	Bolja	Lošija
prilagodba			1,1	0,9	1,1
prilagođena jed. KP cijena	kn/m²		838,63 kn	936,64 kn	629,94 kn
namjena		M	M	M	M
prilagodba			1	1	1
prilagođena jed. KP cijena	kn/m²		838,63 kn	936,64 kn	629,94 kn
veličina	m²	646	Bolja	Lošija	Lošija
prilagodba			0,95	1,1	1,1

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		796,70 kn	1.030,30 kn	692,94 kn
oblik prilagodba		DOBAR	Sličan	Lošiji	Lošiji
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1,1 1.133,33 kn	1,1 762,23 kn
pristup uređen/neuređen prilagodba		DA	Sličan	Sličan	Sličan
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1 1.133,33 kn	1 762,23 kn
pristup sredstvima javnog prometa prilagodba		DA	Slično	Slično	Slično
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1 1.133,33 kn	1 762,23 kn
komunalna infrastruktura prilagodba		NE	Slična	Slična	Slična
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1 1.133,33 kn	1 762,23 kn
konfiguracija terena prilagodba		DOBRA	Ista	Ista	Ista
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1 1.133,33 kn	1 762,23 kn
buka prilagodba		NE	Ista	Ista	Ista
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1 1.133,33 kn	1 762,23 kn
zagađenje okoliša prilagodba		NE	Isto	Isto	Isto
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1 1.133,33 kn	1 762,23 kn
Susjedstvo (atraktivnost) prilagodba		Atraktivno	Isto	Isto	Isto
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1 1.133,33 kn	1 762,23 kn
k _{is} prilagodba		0,9	0,9	0,9	0,9
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1 1.133,33 kn	1 762,23 kn
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnost za gradnju) prilagodba		I	I	I	I
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	1 1.133,33 kn	1 762,23 kn
ostala prilagodba (s obzirom na blizinu centra) prilagodba		ODLIČNA	Slično	Bolja	Lošija
prilagođena jed. KP cijena	kn/m ²		1 796,70 kn	0,95 1.076,66 kn	1 762,23 kn
kontrola interkvalitativnog izjednačavanja (aps %)			8,38%	12,37%	38,05%
indikator jed. vrijednost		kn/m ²	878,53		
		€/m ²	118,87		
Ukupna vrijednost zemljišta, iznosi				567.531,36 kn ili 76.793,09 €	

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ



-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

8.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Napomena:

Tereti i prava na katastarskoj čestici utječu na njenu vrijednosti i financiranje.

Hipoteka ne utječe na vrijednost, ali utječe na financiranje.

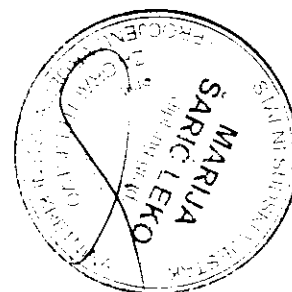
Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako nisu sastavni dio građevine.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu)

8.3.1 Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Troškovna vrijednost nekretnine pomnožena sa koeficijentom za prilagodbu)		
TROŠKOVNA VRIJEDNOST zgrade sa garažom	3.224.691,36 kn	436.335,40 €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA poredbenom metodom	567.531,36 kn	76.793,09 €
TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	3.792.222,72 kn	513.128,49 €
jedinični iznos	9.357,51 kn/m ²	1.266,17 €/m ²
Koeficijent za prilagodbu		1,45
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE-IZRAČUNATA	5.512.446,68 kn	745.893,28 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE-ZAOKRUŽENA	5.515.000,00 kn	746.238,77 €
Jedinična tržišna vrijednost nekretnine	kn/m ²	13.608,55
	€/m ²	1.841,38

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ



-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

Rj:4 Su-89/2018 od 16.02.2018 god ; Županijski sud u Splitu e-mail: marija.saric.leko@gmail.com ; mob. 095 857 4693
IBAN 3423300033153153647

9 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITARATURE

9.1 Popis

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnosti te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnosti.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti (NNRH 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NNRH 38/14.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NNRH 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnosti NNRH 114/2015, 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnosti (NNRH 115/16)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (81/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NNRH, 153/13, 20/17)
- PPUG Supetra (Službeni glasnik grada Supetra 4/17)
- Zakon o gradnji (NNRH, 153/13; 20/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NNRH 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13, 108/17)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama(Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17)

- Zakon o vodama (NNRH, 107/95., 150/05., 63/11., 130/11. 56/13., 14/14, 46/18)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN153/09, 119/15)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NNRH, 78/10, 76/11, 19/12, 83/15.)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NNRH, 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NNRH 136/06., 135/10., 14/11., 55/12.)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade NNRH 93/17

- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnosti na komunalne vodne građevine NN 109/11

- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NNRH 100/2012)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja 1 m3 etalonske građevine (NNRH 59/10)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 6/2012.),
- Pokazatelji troškova građenja 2014.god.(HKA)

9.2 Izjava procjenitelja

- 1 Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno stuci i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najboljim dostupnim podacima.

-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ;

3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti zemljišta.

9.3 Osvrt na Zakon o porezu na promet nekretnina:

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16), temeljem kojeg se obračunava i plaća porez na nekretnine. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 4%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

POGLAVLJE IV. POREZNA OSLOBOĐENJA

Odjeljak 1. Opća oslobodjenja

Članak 13.

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaklade i fundacije, sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu
2. diplomatska ili konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina
3. osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina
4. prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu
5. građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište) na kojem su imali stanarsko pravo ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto vrijedi i za zaštićene najmprimce koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu
6. osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva
7. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju
8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva.

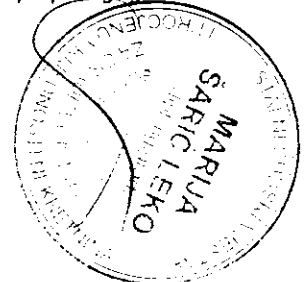
Odjeljak 2. Porezno oslobođenje pri unosu nekretnine u trgovačko društvo

Članak 14.

- (1) Kada se nekretnine unose u kapital trgovačkog društva, ne plaća se porez na promet nekretnina.
- (2) Porez na promet nekretnina ne plaća se kada se nekretnine stječu u postupku spajanja i pripajanja u smislu zakona kojim se uređuju trgovačka društva te u postupku podjela trgovačkog društva u više trgovačkih društava.
- (3) Ako tijekom poreznog nadzora Porezna uprava utvrdi prividnost pravnog posla po osnovi kojeg je stečena nekretnina, sukladno stavcima 1. i 2. ovoga članka, utvrđuje se pripadajući porez na promet nekretnina.

Procjenitelj:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



-Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.

10 PRILOZI

<u>10.1</u>	<u>IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE</u>	23
<u>10.2</u>	<u>STANJE KATASTARSKOG PLANA</u>	25
<u>10.3</u>	<u>POSJEDOVNI LIST</u>	26
<u>10.4</u>	<u>RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U SPLITU O PONOVNOM IMENOVANJU</u>	27
<u>10.5</u>	<u>GRAĐEVINSKA DOZVOLA</u>	28
<u>10.6</u>	<u>UPORABNA DOZVOLA</u>	29



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 17.05.2018. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 2595

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7/2011

Aktivne plombe: Z-9531/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	50/12	KUĆA, GARAŽA I DVOR			646	
		KUĆA			193	
		GARAŽA			16	
		DVOR			437	
		UKUPNO:			646	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 DECIBEL D.O.O., OIB: 37564758500, SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 10	

C

Teretovnica

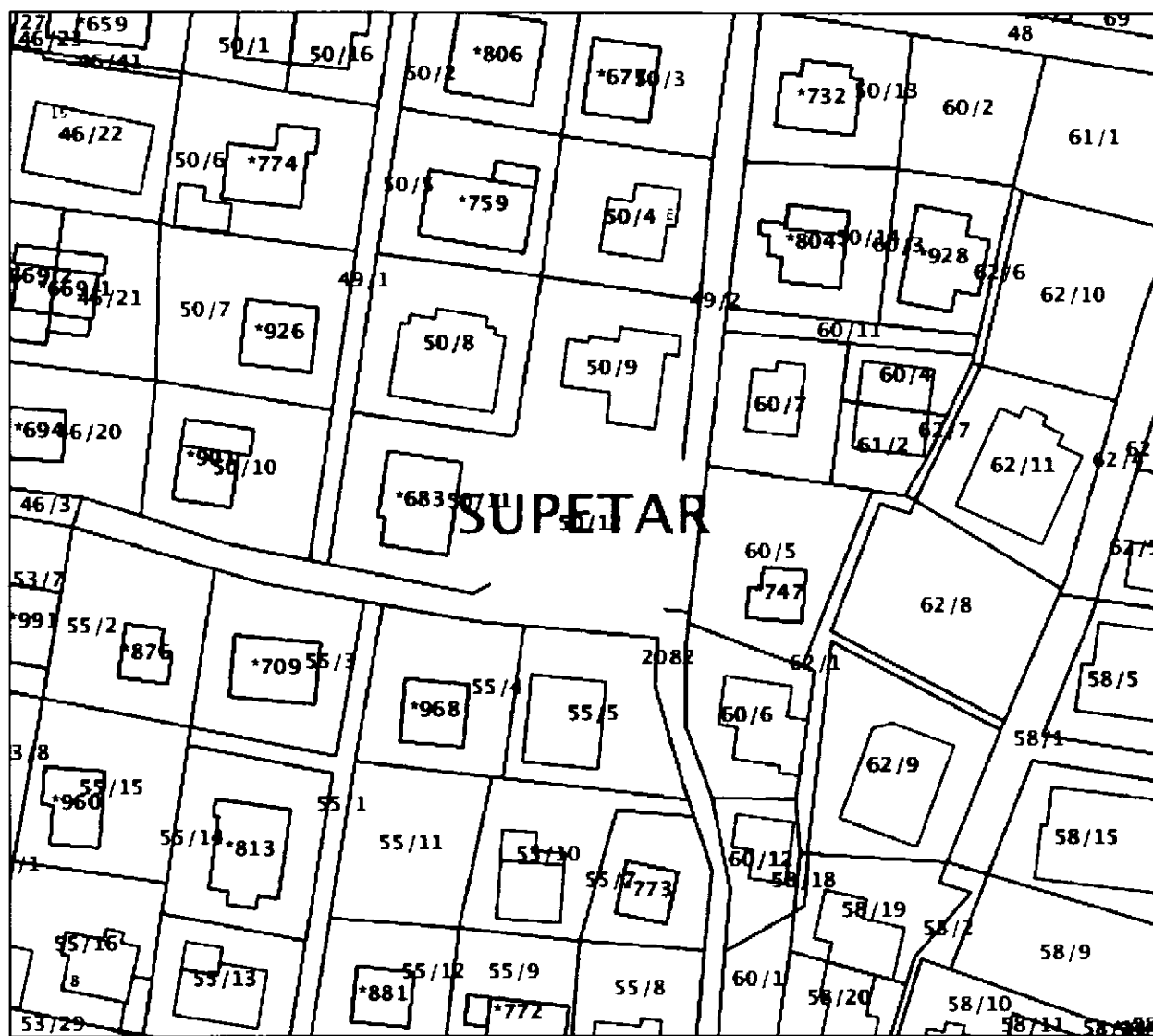
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.05.2018.



K.o. SUPETAR, 301736
k.č. br.: 50/12

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 07.09.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.09.2018. 23:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUPETAR (Mbr. 301736)

Posjedovni list: 529

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DECIBEL D.O.O., DOMOVINSKOG RATA 10, SPLIT (VLASNIK)	37564758500

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		50/12	VELE PASIKE	646	2		
			KUĆA, VELE PASIKE	193			
			GARAŽA, VELE PASIKE	16			
			DVORIŠTE	437			
Ukupna površina katastarskih čestica				646			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 02.07.2019. 23:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736. SUPETAR

Broj ZK uložka: 2595

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9531/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	50/12	KUĆA, GARAŽA I DVOR			646	
		KUĆA			193	
		GARAŽA			16	
		DVOR			437	
		UKUPNO:			646	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	DECIBEL D.O.O., OIB: 37564758500, SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 10	
2.1	Zaprimljeno 12.03.2018.g. pod brojem Z-9531/2018	na 2 (1.1.)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TROGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSL BR. 12. ST-191/2018 OD 09.03.2018. GODINE, nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase na nekretnini lista A/, zemljišnoknjižnog vlasništva DECIBEL d.o.o., OIB: 37564758500, Split, Domovinskog rata 10, za cijelo.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.07.2019.



201190186139

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA

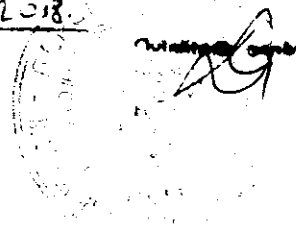
Upravni odjel za prostorno uređenje
ISPOSTAVA SUPETAR

KLASA : 361-03/11-29/0044

URBROJ : 2181/1-11-07/2-11-006

Supetar, 13. prosinac 2011.

Ova je ovlaštenost vjerna originalu
ovjerenoj fotokopiji - tvrdi ovjeršnik
broj: 361-03/11-29/0044
datum: 21.08.2018.



Splitsko – dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar povodom zahtjeva investitora, tvrtke "DECIBEL" d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10/I, za izdavanje potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavka 1. i članka 327. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07 i 38/09), izdaje:

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Utvrđuje se da je glavni projekt, ZOP: 106/11 izrađen od strane ovlaštenog arhitekta Šegvić Srđana dipl. ing. arh., br. pečata A 1887, „ARCHING“ d.o.o. iz Splita, TD 07/11 iz lipnja 2011. godine, za **rekonstrukciju i nadogradnju stambene zgrade** (ukupno tri stambene jedinice), katnosti P + 2, na kat.čest.zem. 50/12, k.o. Supetar, izrađen u skladu s Lokacijskom dozvolom Klasa:UP/I-350-05/11-22/0026, Ur.Broj:2181/1-11-07/4-11-0006 od 26.05.2011.g., pravomoćne s danom 16.06.2011.g., te Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07 i 38/09)

Navedeni glavni projekt sastoji se od :

- arhitektonski projekt- knjiga 1, T.D.07/11 iz lipnja 2011.g., „ARCHING“ d.o.o. iz Splita
- projekt mehaničke otpornosti i stabilnosti - knjiga 2, T.D.25/2011 iz lipnja 2011.g. GRATES d.o.o. iz Splita
- strojarski projekt - vodovoda, kanalizacije, ventilacije i klimatizacije - mapa 3, T.D. S.1379/SI, STROJOPROJEKT d.o.o. iz SPLITA, iz lipnja 2011.g.
- elektrotehnički projekt – knjiga 4, TD-E-035/11-GL, „GILAN“ d.o.o. iz Splita iz lipnja 2011.g.,
- elaborta zaštite od požara – knjiga 5, oznaka: EZOP 52/11, „SEKTOR F“ d.o.o. iz Splita iz lipnja 2011.g.
- projekt fizike zgrade – knjiga 6, TD 60/11, „URED OVLAŠTENOG INŽENJERA MILA PAŽIN“ – SPLIT iz lipnja 2011.g.

2. Ova potvrda izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevitom održanim dana 12. prosinca 2011. godine, utvrđeno da je:

2.1. Investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:

- tri primjerka glavnog projekta s preslikom teksta pravomoćne lokacijske dozvole
- dokaz da investitor ima pravo graditi na *građevnoj čestici, odnosno u obuhvatu zahvata* iz točke 1. ove potvrde i to: Izvadak iz zemljišne knjige izdan od Općinskog suda u Supetru, zemljišno – knjižnog odjela, K.I. 4278/2011, za kat.čest.zem. 50/12, k.o. Supetar, sa upisom prava vlasništva na „DECIBEL“ d.o.o. iz Splita za cijelo.

2.2. Građevna čestica uređena je u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Supetra (Sl.gl. Grada Supetra br.03/09), tako da je:

- na istu moguć pristup sa istoka i juga - postojeći put
- odvodnja otpadnih voda usmjerena je u sustav javne odvodnje

2.3. Na građevnoj čestici izgrađena je zgrada po Rješenju o građenju Broj:UP/I-02/4-342/1-73 od 11.01.1973.g.

2.4. Investitor je dostavio dokaz da je platio komunalni doprinos i to: Potvrdu Grada Supetra, Jedinštveni upravni odjel, KLASA:UP/I-363-05/11-02/33, URBROJ:2104/01-03-04/3-11-6 od 15. studenoga 2011. godine i dokaz da je platio vodni doprinos i to: Potvrda Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje dalmatinskih slivova, VGI "Srednjojadransko primorje – otoci", KLASA: UP/I-325-08/11-01/0617923, URBROJ:374-3404-2-11-3 od 24.11.2011. godine, te da sa stajališta propisa o vodnom doprinosu nema zapreke da se izda potvrda glavnog projekta.

3. Ova potvrda izdaje se investitoru tvrtki "DECIBEL" d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10/I, radi izvođenja radova iz točke 1. ove potvrde.

4. Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana izdavanja iste.

5. Investitor mora izvođenje radova iz točke 1. ove potvrde te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.

6. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

7. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja građevine.

8. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što investitor za rekonstruirani i nadograđeni dio (radovi po ovoj potvrdi glavnog projekta) ishodi uporabnu dozvolu.

9. Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broju 63. točki 2. pod točki 1. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 800,00 kuna plaćena je u cijelosti.

VIŠI REFERENT:

Vladislav Pera ing. građ.


DOSTAVITI:

1. DECIBEL" d.o.o. , Split, Domovinskog rata 10/I
(opunomoćenik Zajednički odvjetnički ured Ivo i Maja Smrke, Split, Riječka 18)
2. Spis – ovdje

RADI ZNANJA:

- Građevinska inspekcija, Split, Mike Tripala 6,
- Grad Supetar

Na to ova fotokopija vjerna odgledana i potvrđena
izdavanjem ovjerene fotokopije
broj 361-01/13-4/0119
datum 21.02.2013.



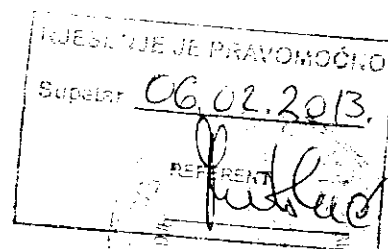
361-05/13-14/023
28. 12. 2012.



201200146301

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje
IPOSTAVA SUPETAR

KLASA : UP/I-361-05/12-15/0012
URBROJ : 2181/1-11-07/2-12-0005
Supetar, 28. prosinca 2012.



Splitsko - dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar, rješavajući u povodu zahtjeva investitora, tvrtke DECIBEL d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10, na temelju članka 257. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", broj 76/07,38/09,55/11 i 90/11), i z d a j e :

UPORABNU DOZVOLU

Investitoru, tvrtki DECIBEL d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10, dozvoljava se uporaba stambene zgrade, izgrađene na kat. čest.zem. 50/12 , k.o. Supetar.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor, tvrtka DECIBEL d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10, podnijela je dana 06.07.2012. godine, ovom Upravnom odjelu zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za stambenu zgradu , izgrađenu na kat. čest.zem. 50/12, k.o. Supetar.

Zaključkom od 24.07.2012. godine, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0012, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0002, ovaj Upravni odjel je osnovao povjerenstvo za tehnički pregled. Povjerenstvo je dana 24.08.2012. godine izvršilo tehnički pregled građevine kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na građenje.

Tehničkim pregledom povjerenstvo je utvrdilo da je predmetna stambena zgrada izgrađena, da su radovi izvedeni u skladu sa uvjetima uređenja prostora utvrđenim za izgradnju na tom području, propisima i tehničkim normama i standardima, te da je izgrađena u skladu s Potvrdom glavnog projekta, KLASA:361-03/11-29/0044, UR.BROJ:2181/1-11-07/2-11-006 od 13.12.2011. godine izdanom od strane Splitsko - dalmatinska županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar.

Ministarstvo unutarnjih poslova, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite – inspektor zaštite od požara, zapisnikom od 24.08.2012.g., utvrđuje da se za predmetnu stambenu zgradu nakon obavljenog tehničkog pregleda i pregleda potrebne tehničke dokumentacije iz oblasti zaštite od požara, **može izdati uporabna dozvola.**

Povjerenstvo je u zapisniku, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0012, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0004, od 24.08.2012.g., zauzelo mišljenje da se predmetna građevina ne može koristiti, tj. da se ne može izdati uporabna dozvola, do otklanjanja nedostataka po primjedbama člana povjerenstva Marka Litovća ing.građ. i očitovanja Sanitarnog inspektora.

Zapisnik o izvršenom tehničkom pregledu, KLASA:540-02/12-06/2501, URBROJ:534-09-2-1-6-11/1-12-2 od 24.09.2012.g. od strane sanitarnog inspektora Tonča Marinkovića dostavljen je ovom Uredu 02.10.2012.g., sa zaključkom da se za predmetnu građevinu može izdati uporabna dozvola.

Dodatnim pregledom i zapisnikom predsjednika povjerenstva, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0012, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0005, od 18.12.2012.g. utvrđuje se da su otklonjeni nedostaci i da je sanitarni inspektor nakon pregleda dokumentacije zapisnički utvrdio da nema sanitarno-tehničkih nedostataka, te se za predmetnu stambenu zgradu **može izdati uporabna dozvola**.

Investitor je dostavio **energetski certifikat** izrađen od ovlaštene osobe Marije Barišić dipl.ing.građ., registarski broj ovlaštene osobe F-175/2012 s datumom izdavanja 02.07.2012.g. i rokom važenja do 02.07.2022.g.

Broj energetskog certifikata : F_175_2012_015_A1.

Zapisnik povjerenstva, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0012, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0004, od 24.08.2012.g, zapisnik sanitarnog inspektora o izvršenom tehničkom pregledu, KLASA: 540-02/12-06/2501, URBROJ:534-09-2-1-6-11/1-12-2 od 24.09.2012.g., i zapisnik Ministarstva unutarnjih poslova od 24.08.2012.g. i dodatni zapisnik povjerenstva, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0008, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0005, od 18.12.2012.g. i energetski certifikat za predmetnu stambenu zgradu, prilažu se uporabnoj dozvoli i čine njen sastavni dio.

S obzirom na izneseno, a primjenom članka 262. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), riješeno je kao u izreci.

Upravna pristojba po Tar. broju 63. točki 4. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 800,00 kuna plaćena je u cijelosti, na način da je uz zahtjev naljepljeno i uredno poništeno 50,00 kn, a 750,00 kn uplaćeno u korist proračuna Splitsko – dalmatinske Županije.

Je li ova fotokopija vjerna originalu - ovjeren
originalu - ovjerenoj fotokopiji - tvrdi i ovjerava
Brd: 361-01/12-07/0135
Dana: 21.08.2012.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja.

Žalba se predaje ovom tijelu neposredno ili se šalje poštom preporučeno a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz plaćanje upravne pristojbe u iznosu od 50,00 Kn upravnih biljega po tar. br.3. Zakona o upravnim pristojbama ("NN" br.8/96).

Viši referent :

Perić Vladislav ing. građ.



Voditeljica pododsjeka:

Snežana Bralić dipl. iur.

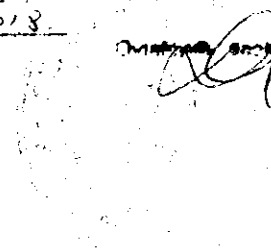
DOSTAVITI:

1. DECIBEL d.o.o. , Split, Domovinskog rata 10
2. Spis – ovdje

RADI ZNANJA:

- Građevinska inspekcija, Split, Mike Tripala 6,
- Grad Supetar

se je ovo rješenje u dva originala
izdvojeno i jedno originalno
društvo: 361-01/18-24/0230
datum: 21.03.2018.



10.4 Rješenje Županijskog suda u Splitu o ponovnom imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URED PREDSDJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-89/2018
Split, 16. veljače 2018.

Županijski sud u Splitu po sudkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Mariji Majić, odlučujući povodom zahtjeva Marije Šarić Leko, iz Splita, Vrh Visoke 131, za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Marija Šarić Leko, dipl.ing., iz Splita, Vrh Visoke 131, OIB: 97894951601, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon protoka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositeljica zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnijela zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavila dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljena je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještakinje nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreči.

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Marija Majić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena je žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA: 1. vještakinji

2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost ispravku ovlaštena službenica
Katija Ožićević



201190186139

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje
ISPOSTAVA SUPETAR

Na temelju ovogodnja vjerna originala
arhitekton. ovjerenog, fotokopiji, tvrdi i ovjerenju
361-03/11-29/0044
31.03.2011.

[Signature]

KLASA : 361-03/11-29/0044
URBROJ : 2181/1-11-07/2-11-006
Supetar, 13. prosinac 2011.

Splitsko – dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar povodom zahtjeva investitora, tvrtke "DECIBEL" d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10/I, za izdavanje potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavka 1. i članka 327. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07 i 38/09), izdaje:

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Utvrđuje se da je glavni projekt, ZOP: 106/11 izrađen od strane ovlaštenog arhitekta Šegvić Srđana dipl. ing. arh., br. pečata A 1887, „ARCHING“ d.o.o. iz Splita, TD 07/11 iz lipnja 2011. godine, za **rekonstrukciju i nadogradnju stambene zgrade** (ukupno tri stambene jedinice), katnosti P + 2, na kat.čest.zem. 50/12, k.o. Supetar, izrađen u skladu s Lokacijskom dozvolom Klasa:UP/I-350-05/11-22/0026, Ur.Broj:2181/1-11-07/4-11-0006 od 26.05.2011.g., pravomoćne s danom 16.06.2011.g., te Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07 i 38/09)

Navedeni glavni projekt sastoji se od :

- arhitektonski projekt- knjiga 1, T.D.07/11 iz lipnja 2011.g., „ARCHING“ d.o.o. iz Splita
- projekt mehaničke otpornosti i stabilnosti - knjiga 2, T.D.25/2011 iz lipnja 2011.g. GRATES d.o.o. iz Splita
- strojarski projekt - vodovoda, kanalizacije, ventilacije i klimatizacije - mapa 3, T.D. S.1379/SI, STROJOPROJEKT d.o.o. iz SPLITA, iz lipnja 2011.g.
- elektrotehnički projekt – knjiga 4, TD-E-035/11-GL, „GILAN“ d.o.o. iz Splita iz lipnja 2011.g.,
- elaborta zaštite od požara – knjiga 5, oznaka:EZOP 52/11, „SEKTOR F“ d.o.o. iz Splita iz lipnja 2011.g.
- projekt fizike zgrade – knjiga 6, TD 60/11, „URED OVLAŠTENOG INŽENJERA MILA PAŽIN“ – SPLIT iz lipnja 2011.g.

2. Ova potvrda izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevitom održanim dana 12. prosinca 2011. godine, utvrđeno da je:

2.1. Investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:

- tri primjerka glavnog projekta s preslikom teksta pravomoćne lokacijske dozvole
- dokaz da investitor ima pravo graditi na *građevnoj čestici, odnosno u obuhvatu zahvata* iz točke 1. ove potvrde i to: Izvadak iz zemljišne knjige izdan od Općinskog suda u Supetru, zemljišno – knjižnog odjela, K.I. 4278/2011, za kat.čest.zem. 50/12, k.o. Supetar, sa upisom prava vlasništva na „DECIBEL“ d.o.o. iz Splita za cijelo.

2.2. Građevna čestica uređena je u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Supetra (Sl.gl. Grada Supetra br.03/09), tako da je:

- na istu moguć pristup sa istoka i juga - postojeći put
- odvodnja otpadnih voda usmjerena je u sustav javne odvodnje

2.3. Na građevnoj čestici izgrađena je zgrada po Rješenju o građenju Broj:UP/I-02/4-342/1-73 od 11.01.1973.g.

2.4. Investitor je dostavio dokaz da je platio komunalni doprinos i to: Potvrdu Grada Supetra, Jedinštveni upravni odjel, KLASA:UP/I-363-05/11-02/33, URBROJ:2104/01-03-04/3-11-6 od 15. studenoga 2011. godine i dokaz da je platio vodni doprinos i to: Potvrda Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje dalmatinskih slivova, VGI "Srednjodalmatinsko primorje – otoci", KLASA: UP/I-325-08/11-01/0617923, URBROJ:374-3404-2-11-3 od 24.11.2011. godine, te da sa stajališta propisa o vodnom doprinosu nema zapreke da se izda potvrda glavnog projekta.

3. Ova potvrda izdaje se investitoru tvrtki "DECIBEL" d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10/I, radi izvođenja radova iz točke 1. ove potvrde.

4. Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana izdavanja iste.

5. Investitor mora izvođenje radova iz točke 1. ove potvrde te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.

6. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

7. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja građevine.

8. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što investitor za rekonstruirani i nadograđeni dio (radovi po ovoj potvrdi glavnog projekta) ishodi uporabnu dozvolu.

9. Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broju 63. točki 2. pod točki 1. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 800,00 kuna plaćena je u cijelosti.

VIŠI REFERENT:

Vladislav Pera ing.građ.

DOSTAVITI:

1. DECIBEL" d.o.o. , Split, Domovinskog rata 10/I
(opunomoćenik Zajednički odvjetnički ured Ivo i Maja Smrke, Split, Riječka 18)
2. Spis – ovdje

RADI ZNANJA:

- Građevinska inspekcija, Split, Mike Tripala 6,
- Grad Supetar

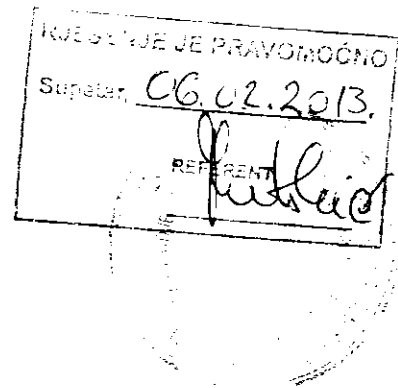
30.11.2011. 14/0120
20.08.2011.



201200146301

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje
ISPOSTAVA SUPETAR

KLASA : UP/I-361-05/12-15/0012
URBROJ : 2181/1-11-07/2-12-0005
Supetar, 28. prosinca 2012.



Splitsko - dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar, rješavajući u povodu zahtjeva investitora, tvrtke DECIBEL d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10, na temelju članka 257. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", broj 76/07,38/09,55/11 i 90/11), i z d a j e :

UPORABNU DOZVOLU

Investitoru, tvrtki DECIBEL d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10, dozvoljava se uporaba stambene zgrade, izgrađene na kat. čest.zem. 50/12 , k.o. Supetar.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor, tvrtka DECIBEL d.o.o. iz Splita, Domovinskog rata 10, podnijela je dana 06.07.2012. godine, ovom Upravnom odjelu zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za stambenu zgradu, izgrađenu na kat. čest.zem. 50/12, k.o. Supetar.

Zaključkom od 24.07.2012. godine, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0012, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0002, ovaj Upravni odjel je osnovao povjerenstvo za tehnički pregled. Povjerenstvo je dana 24.08.2012. godine izvršilo tehnički pregled građevine kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na građenje.

Tehničkim pregledom povjerenstvo je utvrdilo da je predmetna stambena zgrada izgrađena, da su radovi izvedeni u skladu sa uvjetima uređenja prostora utvrđenim za izgradnju na tom području, propisima i tehničkim normama i standardima, te da je izgrađena u skladu s Potvrdom glavnog projekta, KLASA:361-03/11-29/0044, UR.BROJ:2181/1-11-07/2-11-006 od 13.12.2011. godine izdanom od strane Splitsko - dalmatinska županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar.

Ministarstvo unutarnjih poslova, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite – inspektor zaštite od požara, zapisnikom od 24.08.2012.g., utvrđuje da se za predmetnu stambenu zgradu nakon obavljenog tehničkog pregleda i pregleda potrebne tehničke dokumentacije iz oblasti zaštite od požara, **može izdati uporabna dozvola.**

Povjerenstvo je u zapisniku, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0012, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0004, od 24.08.2012.g., zauzelo mišljenje da se predmetna građevina ne može koristiti, tj. da se ne može izdati uporabna dozvola, do otklanjanja nedostataka po primjedbama člana povjerenstva Marka Litovća ing.građ. i očitovanja Sanitarnog inspektora.

Zapisnik o izvršenom tehničkom pregledu, KLASA:540-02/12-06/2501, URBROJ:534-09-2-1-6-11/1-12-2 od 24.09.2012.g. od strane sanitarnog inspektora Tonča Marinkovića dostavljen je ovom Uredu 02.10.2012.g., sa zaključkom da se za predmetnu građevinu može izdati uporabna dozvola.

Dodatnim pregledom i zapisnikom predsjednika povjerenstva, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0012, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0005, od 18.12.2012.g. utvrđuje se da su otklonjeni nedostaci i da je sanitarni inspektor nakon pregleda dokumentacije zapisnički utvrdio da nema sanitarno-tehničkih nedostataka, te se za predmetnu stambenu zgradu **može izdati uporabna dozvola**.


Investitor je dostavio **energetski certifikat** izrađen od ovlaštene osobe Marije Barišić dipl.ing.građ., registarski broj ovlaštene osobe F-175/2012 s datumom izdavanja 02.07.2012.g. i rokom važenja do 02.07.2022.g.

Broj energetskog certifikata : F_175_2012_015_A1.

Zapisnik povjerenstva, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0012, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0004, od 24.08.2012.g, zapisnik sanitarnog inspektora o izvršenom tehničkom pregledu, KLASA: 540-02/12-06/2501, URBROJ:534-09-2-1-6-11/1-12-2 od 24.09.2012.g., i zapisnik Ministarstva unutarnjih poslova od 24.08.2012.g. i dodatni zapisnik povjerenstva, KLASA:UP/I-361-05/12-15/0008, URBROJ: 2181/1-11-07/2-12-0005, od 18.12.2012.g. i energetski certifikat za predmetnu stambenu zgradu, prilažu se uporabnoj dozvoli i čine njen sastavni dio.

S obzirom na izneseno, a primjenom članka 262. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), riješeno je kao u izreci.

Upravna pristojba po Tar. broju 63. točki 4. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 800,00 kuna plaćena je u cijelosti, na način da je uz zahtjev naljepljeno i uredno poništeno 50,00 kn, a 750,00 kn uplaćeno u korist proračuna Splitsko – dalmatinske Županije.

Na le ove fotokopije vjerne originalu.
Priloge: ovjerenj fotokopiji
broj: 361-1/18-24/0230
Datum: 11.05.2018


UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja.

Žalba se predaje ovom tijelu neposredno ili se šalje poštom preporučeno a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz plaćanje upravne pristojbe u iznosu od 50,00 Kn upravnih biljega po tar. br.3. Zakona o upravnim pristojbama ("NN" br.8/96).

Viši referent :

Perić Vladislav ing. građ.



Voditeljica pododsjeka:

Snežana Bralić dipl. iur.

DOSTAVITI:

1. DECIBEL d.o.o. , Split, Domovinskog rata 10
2. Spis – ovdje

RADI ZNANJA:

- Građevinska inspekcija, Split, Mike Tripala 6,
- Grad Supetar

se iz ove skupine vjerna originalu
zapisnik ovjerenaj fotokopiji tvrdi
broj 361-21/3-24/0230
21.08.2018

PROMET RAČUNA

Broj računa: HR69 4124 0031 1290 0217 8

Vlasnik : Stečajna masa iza DECIBEL
d.o.o. u stečaju

Valuta: HRK (191)

Specifična namjena : Stečajna masa iza
DECIBEL d.o.o. u stečaju

Period od 16.6.2016. do 3.7.2019.

Br. trans	Primatelj/Pošiljatelj	IBAN	Vrsta knjiženja	Isplata	Uplata
Dat. valute		PNBZ	Opis		Saldo
Dat. knjiženja		PNBO			
162353701	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,37
30.06.2019					45.151,79
30.06.2019					
162323943	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
30.06.2019			P_1.2. Održavanje transakcijskog računa -		45.151,42
30.06.2019			Naplata naknade po računu PP00441056		
161340239	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,38
31.05.2019					45.171,42
31.05.2019					
161310470	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
31.05.2019			P_1.2. Održavanje transakcijskog računa -		45.171,04
31.05.2019			Naplata naknade po računu PP00429422		
160290298	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,37
30.04.2019					45.191,04
30.04.2019					
160261354	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
30.04.2019			P_1.2. Održavanje transakcijskog računa -		45.190,67
30.04.2019			Naplata naknade po računu PP00417897		

159279118	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,38
31.03.2019					45.210,67
31.03.2019					
159250603	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
31.03.2019			P_1.2. Održavanje transakcijskog računa -		45.210,29
31.03.2019			Naplata naknade po računu PP00406451		
158308511	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,35
28.02.2019					45.230,29
28.02.2019					
158279496	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
28.02.2019			P_1.2. Održavanje transakcijskog računa -		45.229,94
28.02.2019			Naplata naknade po računu PP00395012		
157419675	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,38
31.01.2019					45.249,94
31.01.2019					
157395182	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
31.01.2019			Naplata naknade po računu PP00383926		45.249,56
31.01.2019					
156528339	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,38
31.12.2018					45.269,56
31.12.2018					
156503446	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
31.12.2018			Naplata naknade po računu PP00372792		45.269,18
31.12.2018					
155580198	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,37
30.11.2018					45.289,18
30.11.2018					

155555403	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
30.11.2018			Naplata naknade po računu PP00361601		45.288,81
30.11.2018					
154658995	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,39
31.10.2018					45.308,81
31.10.2018					
154633923	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	1,50	0,00
31.10.2018			Naplata naknade po računu PP00350419		45.308,42
31.10.2018					
154633922	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
31.10.2018			Naplata naknade po računu PP00350419		45.309,92
31.10.2018					
153759255	STING D.O.O.	HR4224840081502009867	ISPLATA IZVAN BANKE	4.500,00	0,00
02.10.2018		HR0 18-6	Plaćanje po ponudi 18-6		45.329,92
02.10.2018		HR99			
153666675	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,41
30.09.2018					49.829,92
30.09.2018					
153641350	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
30.09.2018			Naplata naknade po računu PP00339250		49.829,51
30.09.2018					
152711348	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	A VISTA KAMATA	0,00	0,11
31.08.2018					49.849,51
31.08.2018					
152686043	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	0,60	0,00
31.08.2018			Naplata naknade po računu PP00328047		49.849,40
31.08.2018					

152686042	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
31.08.2018			Naplata naknade po računu PP00328047		49.850,00
31.08.2018					
152417140	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
23.08.2018			Naplata naknade po računu PP00316921		49.870,00
23.08.2018					
152417139	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
23.08.2018			Naplata naknade po računu PP00305939		49.890,00
23.08.2018					
152417138	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
23.08.2018			Naplata naknade po računu PP00295072		49.910,00
23.08.2018					
152417137	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	20,00	0,00
23.08.2018			Naplata naknade po računu PP00284358		49.930,00
23.08.2018					
152417136	KentBank d.d.	HR5741240031011111116	Naknada za račune platnog prometa	50,00	0,00
23.08.2018			Naplata naknade po računu PP00284358		49.950,00
23.08.2018					
152407188	ALEKSANDER STREKALJOV	HR2723900011000000030	IZVOD IZ NKS-A	0,00	50.000,00
23.08.2018		HR0000-59363571457	UPLATA KUPOPRODAJNE CIJENE ZA VOLVOV 70		50.000,00
23.08.2018		HR99			