

Stečajna masa iza CHRISTIE d.o.o.
u stečaju,
OIB: 91497993664
Bihaćka 15/III
SPLIT

Posl. br. 12.St-190/2018

177

16

Split, 5.lipnja 2018.g.

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
05-06-2018

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska br. 6

Predmet za poštu odmah priprema, dana 20
POŠTA
Broj prijave
Telefonski broj
FAX

Predmet: Elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina

Za potrebe prodaje nekretnina Stečajna masa iza CHRISTIE d.o.o. u stečaju, obiteljske kuće sa dvorištem na adresi Sv. Roka 44, Mimice, dostavlja se Procjembeni elaborat izrađen po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnina Mladenu Škomrlju.

Privitak- kao u tekstu

Stečajni upravitelj:
Josip Hrga

Stečajna masa iza
CHRISTIE d.o.o.
u stečaju
Split, Bihaćka 15/III
OIB: 91497993664

OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, OIB: 11375515302; br.: 4 Su-210/16.

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina; br.: 4 Su-350/2015, mob: +385 91 33 44 080

Nadnevak izrade: 28. svibnja 2018.

Oznaka elaborata: OE: 55/2018 – VJ

PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: Stečajna masa iza Christie d.o.o. u stečaju
OIB: 91497993664
Bihaćka 15/III, 21000 Split

Sudac: Paško Bačić

Broj: 12. St – 190/2018

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza Christie d.o.o. u stečaju

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti radi naknadne diobe stečajne mase.

Nekretnina: Obiteljska kuća koja se sastoji od Priz + 2, ukupne bruto površine 171,00 m² (NKP = 134,16 m²), odnosno tlocrtne površine 90 m² sa dvorištem površine 264 m², sagrađena na č.zem. 3803/20, ZU 3024 K.O. Rogoznica (k.č.z. 5967/2 K.O. Rogoznica), na adresi Sv. Roka 44, Mimice;

Nadnevak očevida: 18. svibnja 2018. god.

Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2019. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 3024 K.O. Rogoznica

Sadašnja uporaba: Za stanovanje.

OBSTINATIO d.o.o.

Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

OBSTINATIO d.o.o.
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:

MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.



1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	str. 3
2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA	str. 6
3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 8
4. PROCJENA	str. 9
5. ZAKLJUČAK	str. 18
6. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 19
7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 20
8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 21
9. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (k.č.z. 5967/2 K.O. Rogoznica)	str. 23
10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 3024 K.O. Rogoznica)	str. 24
11. IZVADAK IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE (UPU Mimice)	str. 26
12. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU	str. 33

RJEŠENJE O IMENOVANJU**RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstatio d.o.o.**

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

RJEŠENJE

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra, Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su, ovdje

182

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Mladen Škomrlj



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-350/2015

Split, 23. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

I. Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani je položio prisegu dana 23. svibnja 2016. godine.

Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je dostavio odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. Pravilnika.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

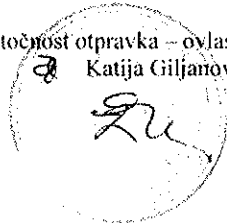
PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić.v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA:

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik
Katija Giljanović



2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA

Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti stambenog objekta i zemljišta u Mimicama, radi naknadne diobe stečajne mase, s nadnevkom od 18. svibnja 2018. godine.

Dan kakvoće: 18. svibnja 2018. godine.

Dan vrednovanja: 18. svibnja 2018. godine.

2.1. Opis predmetne nekretnine:

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja dvojnu stambenu zgradu na tri etaže (Priz+2), kaskadne gradnje, sa dvorištem. Objekt je izveden sa dvostrešnim kosim krovom. Stolarija je izrađena od PVC-a.

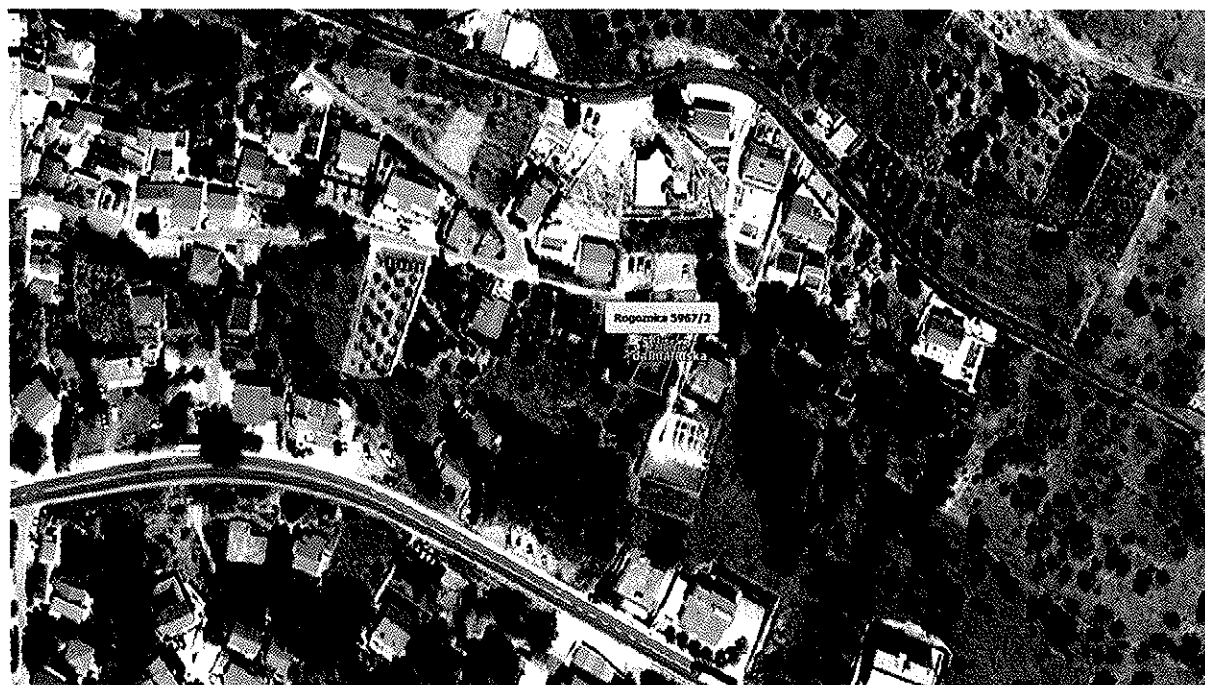
Objekt ima netto korisnu površinu 134,16 m², a sastoji se od prizemlja i 2 kata (Priz+2). Vertikalna komunikacija između etaža odvija se vanjskim stubištem pokrivenim nadstrešnicom uz istočnu fasadu, položenim po terenu. Namjena zgrade isključivo je stambena, sa dvije stambene jedinice. U prizemlju se nalazi prema, na 1. katu jedna je stambena jedinica koja se koristi, a na 2. katu također je jedna stambena jedinica.

2.2. Prostorna identifikacija prema položaju

Predmet ove procjene čini stambeni objekt sa dvorištem na adresi Sv. Roka 44, Mimice. Predmet procjene nalazi se na č.zem. 3803/20, ZU 3024 K.O. Rogoznica (k.č.z. 5967/2 K.O. Rogoznica). Objekt ima pristup putem sa sjeverne strane, te jedno parkirno mjesto površine 24 m². Pristupni put i parking djelomično su popločani, udaljeni od asfaltiranog pristupa cca 100 m. Mikro okolicu čine slične nekretnine. Teren je u padu u smjeru sjever – jug. Zemljišnik i katastar nisu usklađeni.



Slika 1: ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa www.nekretnine.mgipu.hr)



Slika 2: UŽE PODRUČJE (preuzeto sa www.nekretnine.mgipu.hr)

3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

4. PROCJENA

POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Obrazloženje za odabir korištene metode: Za ovu je procjenu korištena troškovna metoda. Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda u prvome je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Cijena zemljišta za prihodovnu metodu izračunata je poredbenom metodom. Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Do usporednih podataka došao sam temeljem četiri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

4.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

4.1.1. Značajke zemljišta na dan kakvoće

Zemljište se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša" br. 4/07, 8/10, 3/13, 5/15, 10/15, 15/15 i 9/16), te unutar obuhvata UPU Mimice (Službeni glasnik Grada Omiša br 8-17). Nalazi se u izgrađenom građevinskom području naselja mješovite, pretežno stambene namjene (M1), prostorna cjelina br. 2A, sa maksimalnim koeficijentom iskorištenosti $K_{is}=1,5$. Nije posebnim propisima propisan posebni režim korištenja prostora.

Sjeveroistočni dio predmetne k.č.z. nalazi se u koridoru planirane prometnice.

Zemljište je privedeno stambenom korištenju.

Zemljište nije javne namjene, osim sjeveroistočni dio predmetne k.č.z., koji se nalazi u koridoru planirane prometnice.

Zemljište nije u području zaštićenom temeljem propisa kojim se uređuje zaštita prirode.

Zemljište nije unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

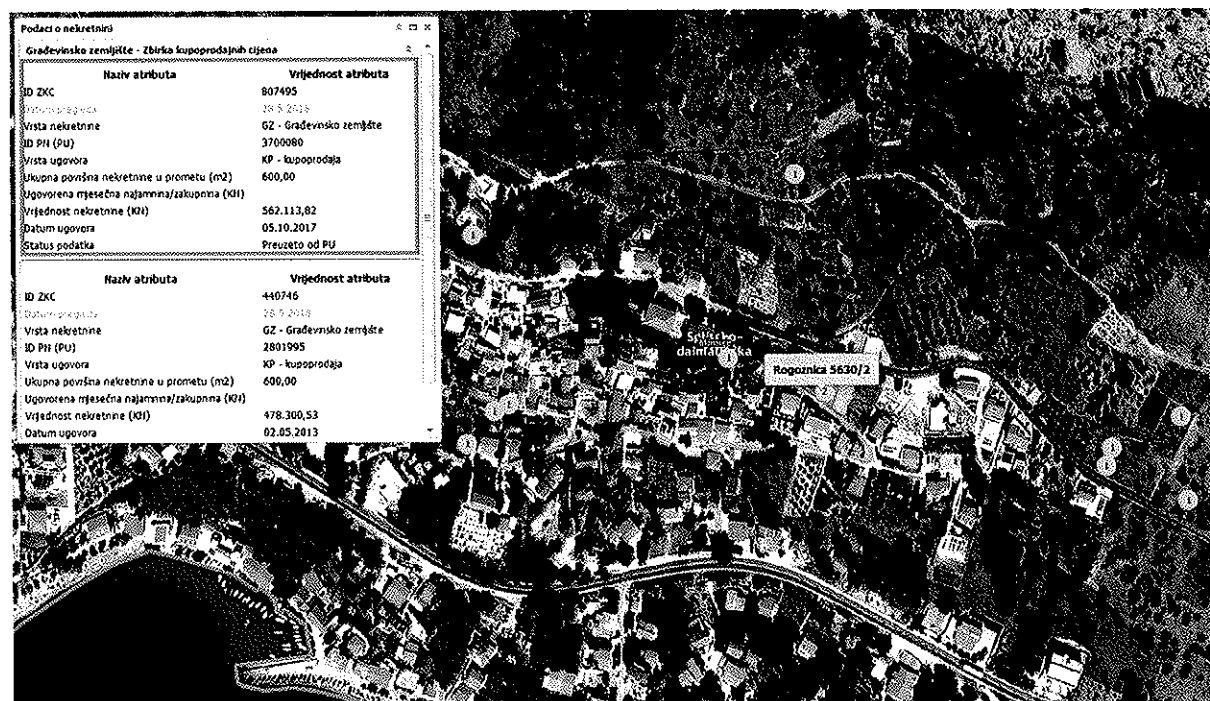
Predmetno zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Parcela ima relativno pravilan oblik.

Na predmetnom zemljištu moguće je upotrijebiti strojeve za obradu tla.

4.1.2. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)

1.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 05.10.2017. godine, za k.č.z. 5630/2 K.O. Rogoznica. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 600,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 562.113,82 kn, prosječna vrijednost iznosi 936,86 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 100 m sjeverozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 936,86 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata).

Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkom 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **936,86 kn/m²**.

2.



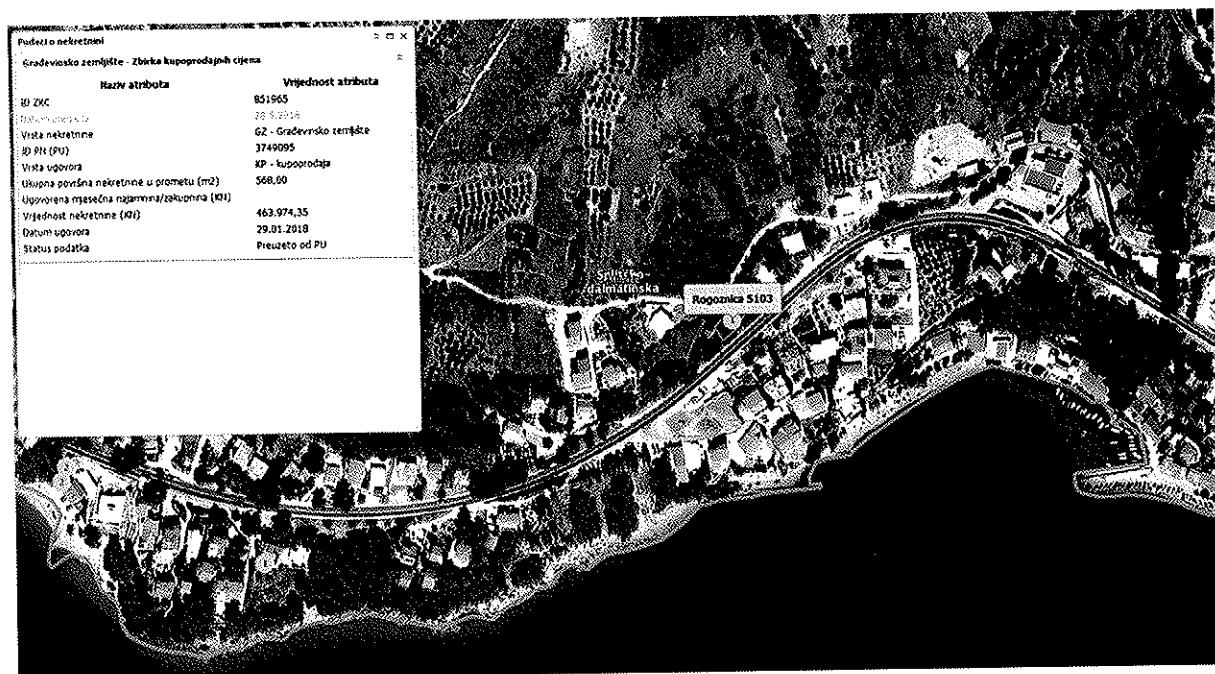
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 22.09.2017. godine, za k.č.z. 5505 K.O. Rogoznica. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 336,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 172.002,48 kn, prosječna vrijednost iznosi 511,91 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 300 m zapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2017. godine iznosi 105,46 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 527,49 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkom 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **527,49 kn/m²**.

3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 12.02.2018. godine, za k.č.z. 5278 K.O. Rogoznica. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 103,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 66.924,71 kn, prosječna vrijednost iznosi 649,75 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 360 m sjeverozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 649,75 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnosti (vidljivo pod točkom 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnosti od **649,75 kn/m²**.

4.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 29.01.2018. godine, za k.č.z. 5103 K.O. Rogoznica. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 568,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 463.974,35 kn, prosječna vrijednost iznosi 816,86 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 700 m zapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnosti korigira se na iznos 816,86 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnosti (vidljivo pod točkom 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnosti od **816,86 kn/m²**.

4.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnosti

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnosti koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnosti Državnog zavoda za statistiku.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnosti (Bazni indeks 2015.=100)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)
1.	5630/2	Rogoznica	600,00	936,86	05.10.2017.	108,67	108,67	1,000	936,86
2.	5505	Rogoznica	336,00	511,91	22.09.2017.	105,46	108,67	1,030	527,49
3.	5278	Rogoznica	103,00	649,75	12.02.2018.	108,67	108,67	1,000	649,75
4.	5103	Rogoznica	568,00	816,86	29.01.2018.	108,67	108,67	1,000	816,86

*korišteni su podaci za 4. tromjesečje 2017.

4.3. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedena četiri građevinska zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
1.	5630/2	Rogoznica	600,00	936,86	1,50	1,50	1,00	936,86
2.	5505	Rogoznica	336,00	527,49	1,50	1,50	1,00	527,49
3.	5278	Rogoznica	103,00	649,75	1,50	1,50	1,00	649,75
4.	5103	Rogoznica	568,00	816,86	1,50	1,50	1,00	816,86

4.4. Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupop. cijena (kn/m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	5630/2	Rogoznica	600,00	936,86	936,86	936,86	27,86	204,12	41.664,97
2.	5505	Rogoznica	336,00	511,91	527,49	527,49	-28,01	-205,25	42.127,56
3.	5278	Rogoznica	103,00	649,75	649,75	649,75	-11,33	-82,99	6.887,34
4.	5103	Rogoznica	568,00	816,86	816,86	816,86	11,48	84,12	7.076,17
						Prosjek:	732,74		
						Standardno odstupanje (±):	156,33		
						Pravilo dva-sigma (±):	312,66		
Tržišna vrijednost zemljišta Tv _{zem.} (kn/m ²):									732,74

Prema ovom izračunu, sveukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta (uključivo dvorište i zemljište pod zgradom) iznosi:

$$732,74 \text{ kn/m}^2 \times 354,00 \text{ m}^2 = 259.389,96 \text{ kn.}$$

4.5. Procjena vrijednosti zgrade

4.5.1. Tehnički opis

INFRASTRUKTURA

LOKACIJA:	Kuća na adresi Sv. Roka 44, 21 318 Mimice
ZEMLIŠNIK/KATASTAR:	č.zem. 3803/20, ZU 3024 K.O. Rogoznica / k.č.z. 5967/2 K.O. Rogoznica
NAMJENA:	Stambena
INSTALACIJE VODE:	Ima
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Ima
INSTALACIJA TELEFONA:	Ima
KANALIZACIJA:	Ima
POSEBNOSTI:	Blizina državne ceste D8, relativno nezaklonjen pogled na more

KONSTRUKCIJA I MATERIJALI

KATNOST:	Priz+2
GODINA IZGRADNJE:	Rekonstruirano oko 2015. godine
TEMELJI:	Ab temelji
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	AB zidovi (prizemlje) i betonski blok (1. kat i 2. kat)
MEĐUKATNE KONSTRUKCIJE:	Puna ab ploča debljine oko 15 cm
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka
KROV I POKROV:	Dvostrešni kosi krov (puna ab ploča) pokriven glinenim crijepom
FASADA:	Ožbukana, toplinski neizolirana
OBRADA PODOVA:	Keramičke pločice, parket, laminat, ovisno o namjeni prostorija
OBRADA UNUTRAŠNJIH ZIDOVA	Ožbukani vapneno-cementnom žbukom
STOLARIJA:	PVC
GRIJANJE:	Lokalno, klima uređaji
KLIMA UREĐAJ:	Ima

4.5.2. Iskaz mjera neto površine zgrade

PRIZEMLJE

	$P_{tlocrtno} (m^2)$	Koeficijent	$P_{neto} (m^2)$
Sprema:	22,75	0,75	17,06
Nadstrešnica:	15,00	0,35	5,25
Ukupno prizemlje:	37,75		22,31

1. KAT

	$P_{tlocrtno} (m^2)$	Koeficijent	$P_{neto} (m^2)$
Zatvoreni stambeni prostor:	55,33	1,00	55,33
Nadstrešnice:	29,80	0,35	10,43
Ukupno 1. kat:	85,13		65,76

2. KAT

	$P_{tlocrtno} (m^2)$	Koeficijent	$P_{neto} (m^2)$
Zatvoreni stambeni prostor:	38,21	1,00	38,21
Natkrivena terasa:	10,07	0,50	5,04
Nenatkrivena terasa:	11,34	0,25	2,84
Ukupno 2. kat:	59,62		46,09

UKUPNO

	$P_{tlocrtno} (m^2)$	Koeficijent	$P_{neto} (m^2)$
Ukupno:	182,50		134,16

Ukupna neto površina zgrade: $134,16 \text{ m}^2$.

Ukupna bruto površina zgrade: $P_{bruto} = 34,82 \text{ m}^2 + 80,05 \text{ m}^2 + 56,13 \text{ m}^2 = 171,00 \text{ m}^2$.

Ukupni bruto volumen zgrade: $V_{bruto} = 439,44 \text{ m}^3$.

197

4.5.3. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

A DOPRINOSI	kn/m ³	€/m ³	OG	
komunalni doprinos (plaćeno sukladno Zaključku KLASA: UP/I-363-02/13-01/163; URBROJ: 2155/01-05/09-13-2; Omiš, 7.08.2013.g.)				950,34 EUR
vodni doprinos (plaćeno sukladno Zaključku KLASA: UP/I-325-08/13-01/0019022; URBROJ: 374-3403-2-13-2; Sinj, 14.08.2013.g.)	21,00	2,84	355,50	1.010,63 EUR
				1.960,96 EUR

B PRIKLJUČCI		€/m ²	BP	
Paušalno		15	171,00	2.565,00 EUR

C GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA		€/m ²	NKP (m ²)	
(iz etalonske cijene građenja)		812,24	134,16	108.969,81 EUR

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	90		
Godina procjene	2018		
Godina izgradnje	2015		
G - starost građevine	3		
Rs - relativna starost G/OVK	0,03		
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	1,50		
OOVK - predvidivi ostatak održ. korištenja	80,1	0,89	
Zamjenska starost zgrade	10		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,1100		11.986,68 EUR
Preostala vrijednost	0,8900		96.983,13 EUR
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE			96.983,13 EUR

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

A DOPRINOSI	1.960,96 EUR
B PRIKLJUČCI	2.565,00 EUR
C GRAĐENJE (SVG)	96.983,13 EUR
	101.509,10 EUR

Srednji tecaj: KN za 1 € na dan: 21.05.2018.:

7,3870

Sveukupna vrijednost zgrade, preračunato u kune, iznosi:

101.509,10 € * 7,3870 kn/€ = 749.847,72 kn.

Sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta i zgrade iznosi:

259.389,96 kn + 749.847,72 kn = 1.009.237,68 kn

Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): 1.010.000,00 kn.

5. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta površine 354 m² (dvorište i zemljište pod zgradom) i zgrade na njemu bruto površine 171 m², na č.zem. 3803/20, ZU 3024 K.O. Rogoznica (k.č.z. 5967/2 K.O. Rogoznica), na dan 18. svibnja 2018. godine, razumno predstavljena iznosom od:

1.010.000,00 kn

Procjena je otisnuta u četiri (4) istovjetna primjerka od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 28. svibnja 2018. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.



6. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanim u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao magistar inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u privitku elaborata.

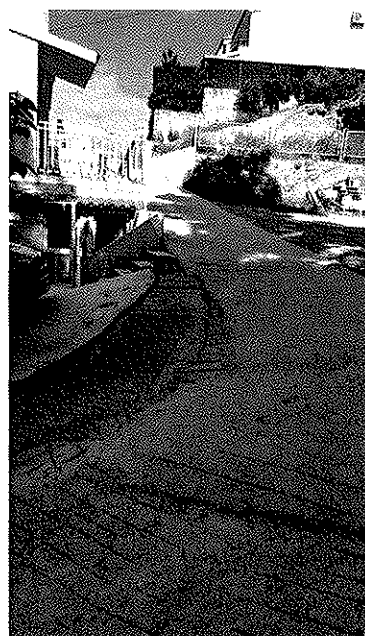
Uz navedeno sam još i ovlašteni inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 5407.

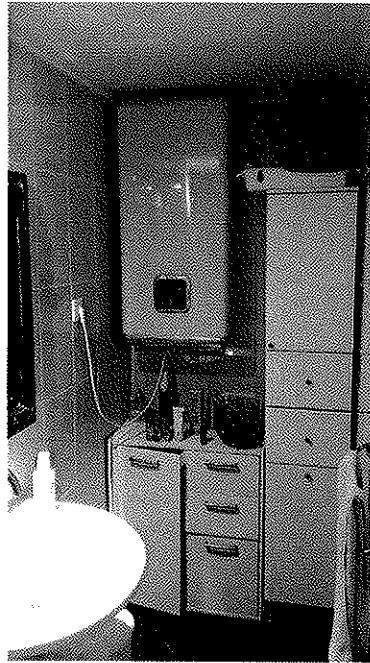
7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju.
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN, br. 150/14).
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju.
- Zakon o gradnji.
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku.
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU).

8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA





9. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (k.č.z. 5967/2 K.O. Rogoznica)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OMIS

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.05.2018. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROGOZNICA (Mbr. 319724)

Posjedovni list: 2403

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CHRISTIE D.O.O., POLJIČKA CESTA 32, SPLIT (VLASNIK)	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5967/2	SVETOGA ROKA	354	52		
			STAMBENA ZGRADA, Mimice, SVETOGA ROKA 40	90			
			DVORIŠTE	264			
Ukupna površina katastarskih čestica				354			

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

10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 3024 K.O. Rogoznica)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OMIS
Stanje na dan: 30.05.2018. 00:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319724, ROGOZNICA

Broj ZK uložka: 3024

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9604/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3803/20	KUĆA, TERASA I DVOR			354	
		KUĆA			42	
		TERASA			24	
		DVOR			288	
		UKUPNO:			354	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.11.2014. broj Z-2241/14	
2.1	Zabilježuje se da je za evidentiranje građevine izgrađene na dijelu čest. zem. 3803/20 u katastru zemljišta priloženo rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Županije Splitsko Dalmatinske-Upravni odjel za prostorno uređenje Ispostava Omiš u kl. UpT-361-02/12-05/314, Urbr. 2181/1-11-04/6-13-11 dana 29. 01. 2013. godine, a temeljem čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13).	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 CHRISTIE D.O.O., OIB: 80360945631, SPLIT, POLJIČKA CESTA 32	
1.2	Zaprimljeno 12.03.2018.g. pod brojem Z-9604/2018 ZABILJEŽBA RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR.12. ST-190/2018 09.03.2018. zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza dužnika CHRISTIE d.o.o. u stečaju Split, Poljička cesta 32.	na 1 (11)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred.29. studenoga 1998. Z. 886/98 Pred.29. studenoga 1998. Z. 885/98 Zabilježeno je da pri upisu zgrade zagrađene na čest.zem. 3803/20 nije prikazana uporabna dozvola.		

Zemljišnoknjizni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.05.2018. 15:54:28

Stranica: 1

202

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.05.2018.

11. IZVADAK IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE (UPU Mimice)

ZELENE POVRŠINE (Z)	0,06	0,30
K1,K2 – POSLOVNA NAMJENA	1,03	5,00
GROBLJE	0,32	1,60
PROMETNE POVRŠINE I OSTALO	2,94	14,40
UKUPNO	20,42	100

1.3. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Članak 8.

Osnovna namjena površina definirana je na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, na način kako slijedi:

MJEŠOVITA NAMJENA

- PRETEŽITO STAMBENA – M1

STAMBENA NAMJENA - S

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

- PRETEŽITO USLUŽNA – K1
- PRETEŽITO TRGOVAČKA – K2

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z

GROBLJE

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

1.3.1. MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA (M1)

Članak 9.

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) postojeće i planirane građevine su stambene i stambeno poslovne, sa sadržajima koji prate stanovanje (ugostiteljsko turistički i poslovni), a koji ne ometaju stanovanje na način da stvaraju buku i prašinu, zagađuju zrak i tlo iznad dopuštenih vrijednosti ili zahtijevaju teški transport, te se također uređuju zelene i parkovne površine, prometne površine i komunalna infrastruktura, te ostali sadržaji naselja. Na površinama mješovite namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih stambenih građevina, a za dopuštene prateće i poslovne sadržaje može se koristiti dio stambene građevine ili posebna građevina na dijelu građevne čestice ili posebnoj čestici.

1.3.2. STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 10.

Na površinama stambene namjene (S) postojeće i planirane građevine su stambene namjene. Na površinama stambene namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih stambenih građevina, prometnih površina i komunalne infrastrukture te ostali sadržaji naselja.

1.3.3. POSLOVNA NAMJENA (K1, K2)

Članak 11.

204

U sklopu predmetnog plana je predviđena izričita zona poslovne namjene - pretežito uslužna (K1) i pretežito trgovačka (K2). Unutar iste se mogu graditi uslužni i trgovački sadržaji, uljare, vinarije, skladišta, servisi, proizvodni pogoni koji nemaju štetni utjecaj na okoliš, posebno na tlo i zrak, komunalni i prateći sadržaji te prometne i infrastrukturne građevine i instalacije (uljara i drugih pogona za preradu poljoprivrednih proizvoda, skladišta, trgovine, manjih proizvodnih pogona bez štetnog utjecaja na okoliš, prometnih i komunalnih građevina i instalacija te drugih pratećih sadržaja koji su kompatibilni osnovnoj namjeni zone).

1.3.4. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Članak 12.

Zaštitne zelene površine (Z) su pretežno neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša (zaštita potoka, zaštita od buke, zaštita zraka i dr.). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim autohtonim zelenilom. Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina. U sklopu zaštitnih zelenih površina (Z) mogu se graditi i uređivati rekreacijske površine i igrališta bez objekata, komunalna infrastruktura, pješački putovi, staze, odmorišta.

1.3.5. GROBLJE

Članak 13.

Unutar zone groblja nalazi se crkva Sv. Roka i postojeće groblje koje se planira širiti prema istočnom dijelu obuhvata zone. Ukupna površina zone je 0,32 ha.

1.3.6. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 14.

Površine infrastrukturnih sustava namijenjene su smještanju prometnih površina (koridori primarne i sekundarne mreže prometnica) te ostalih infrastrukturnih građevina (vodovod, odvodnja, elektroenergetski objekti, elektroničke komunikacije).

Na površinama infrastrukturnih građevina i javnim prometnim površinama vođeni su vodovi električnog komunikacijskog sustava, sustava vodoopskrbe i odvodnje te energetskog sustava.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. UVJETI ZA GRADNJU GRAĐEVINA UNUTAR IZRIČITE ZONE POSLOVNE NAMJENE (K1, K2) – PROSTORNA CJELINA 6

Članak 15.

U zoni poslovne namjene mogu se graditi samostojeće građevine, prema uvjetima:

Minimalna veličina građevne čestice je 600 m². Koeficijent izgrađenosti (Kig) građevne čestice iznosi 0,4, a koeficijent iskorištenosti (Kis) 1,6. Najveća visina građevine je podrum+prizemlje+dva kata (Po+P+2), odnosno najviše 10,0m mjereno od najniže kote terena do vijenca.

Minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi najmanje 3,0 m, s tim da ta udaljenost od susjedne čestice ne smije biti manja od H/2 (H je visina građevine od najniže kote terena do vijenca). Svaka građevina mora biti udaljena od javno-prometne površine 5,0 m, ili u slučaju

200

interpolacije građevine između postojećih građevina utvrđuje se udaljenost prema postojećoj susjednoj legalnoj građevini kod koje je ta udaljenost veća, osim kod državne ceste. Minimalno 30% površine građevinske čestice se treba urediti kao zelena površina.

Građevna čestica mora imati pristup na javnu prometnu površinu. Parking (nadzemni ili podzemni) se mora ostvariti na građevnoj čestici prema točki 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže – promet u mirovanju ovog Plana

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 16.

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izričita zona za izgradnju građevina društvenih djelatnosti.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 17.

Stanovanje se predviđa u zonama mješovite - pretežito stambene namjene (M1) i stambene namjene (S), a koje su određene na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina.

Na kartografskom prikazu broj 4.1. Način i uvjeti gradnje - oblici korištenja, određene su zone s različitim uvjetima za izgradnju novih građevina, ili zamjenu i rekonstrukciju postojećih građevina, i to kako slijedi:

- Gradnja građevina unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja
- Gradnja, zamjena i rekonstrukcija građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja

Na kartografskom prikazu broj 4.2. Način i uvjeti gradnje - način gradnje, građevine se prema načinu gradnje dijele na:

- samostojeće (SS);
- dvojne (D);
- skupne (S).

4.1. OPĆI UVJETI GRADNJA

Članak 18.

Priključak čestice na infrastrukturu (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, telekomunikacije) određuje se na osnovi posebnih uvjeta nadležnih javnih poduzeća, a mora sadržavati: osiguran pristup s prometne površine, propisani broj parkirališnih(garažnih) mjesta, osiguran priključak na infrastrukturu mrežu. Svaka građevna čestica mora imati osiguran priključak na prometnu površinu na kojoj se odvija kolni promet minimalne ukupne širine 3,0 m. Na kosom terenu i izgrađenim dijelovima naselja za pristup se mogu koristiti postojeći pješački prilaz ili stubišta najmanje širine 1,5 m, ako je već zatečenim lokalnim uvjetima onemogućen neposredan pristup na prometnu površinu. Legalne građevine koje nemaju direktan pristup na prometnu površinu mogu se rekonstruirati u skladu s uvjetima pristupa pod kojim je odobrena gradnja tih građevina.

Ukoliko do pojedinih građevnih čestica nije određena ni ucrтана prometna površina, tada se, radi omogućavanja kolnog pristupa građevnoj čestici, može formirati pristup minimalne širine 3,0 m koji mora biti u javnoj upotrebi. Kolni pristup se mora vezati na neku od prometnih površina ucrtanu u grafičkom dijelu Plana.

Izuzetno, na strmom terenu, ukoliko do pojedinih građevnih čestica nije u grafičkom dijelu Plana određena ni ucrтана prometna površina, omogućava se i korištenje prava služnosti samo preko jedne susjedne čestice zemljišta.

Kolni i pješački ulaz na građevnu česticu za gradnju novih građevina, koja je smještena uz javno prometnu površinu, može zauzeti najviše 6,0 m širine fronte čestice prema javno prometnoj površini.

Minimalna širina građevne čestice određena ovim Planom mora biti zadovoljena na najmanje 50 % površine građevne čestice za gradnju građevine.

4.2. ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE STAMBENIH GRAĐEVINA – PROSTORNE CJELINE BROJ 1

Članak 19.

Dozvoljava se rekonstrukcija stambenih građevina (samostojećih, dvojnih ili skupnih) - staro selo Mimice u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja unutar prostorne cjeline broj 1, prema uvjetima.

Prostorna cjelina 1 obuhvaća središnji, pretežito izgrađeni dio naselja. U ovoj zoni dopušta se rekonstrukcija postojećih građevina i njihovo prilagođavanje suvremenim potrebama. Rekonstrukcija postojećih građevina i njihovo prilagođavanje suvremenim potrebama dozvoljava se uz manje fizičke intervencije u povijesne strukture. Prizemlja i druge dijelove građevina je moguće uređivati za poslovni prostor (trgovine, servisi i usluge, ugostiteljsko turistički sadržaji, uredi i sl.) Prilikom rekonstrukcija postojećih građevina unutar cjeline 1 ne smije se mijenjati gabarit građevine radi zaštite slike naselja.

4.3. SANACIJA STAMBENIH GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA – PROSTORNE CJELINE BROJ 2A I 2B

Članak 20.

Dozvoljava se gradnja, zamjena i rekonstrukcija stambenih građevina (samostojećih ili dvojnih) u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja unutar prostornih cjelina broj 2A i 2B, prema uvjetima:

• Kod objekata katnosti do P+2, minimalna veličina građevne čestice za samostojeći objekt je 350 m², a za dvojni objekt je 300 m², dok je kod objekata katnosti P+3, minimalna veličina građevne čestice za samostojeći objekt 450 m², a za dvojni objekt 350 m². Maksimalna veličina građevne čestice za samostojeći objekt je 1000 m², a za dvojni objekt je 600 m². Koeficijent izgrađenosti (Kig) građevne čestice za samostojeći objekt iznosi 0,3, a za dvojni objekt iznosi 0,4. Kod objekata katnosti do P+2, koeficijent iskorištenosti (Kis) građevne čestice za samostojeći objekt iznosi 0,9, a za dvojni objekt iznosi 1,0, a kod objekata katnosti P+3, koeficijent iskorištenosti (Kis) građevne čestice za samostojeći objekt iznosi 1,2, a za dvojni objekt iznosi 1,5. Najveća visina građevine za samostojeće i dvojne građevine je podrum+prizemlje+tri kata (Po+P+3), odnosno najviše 13,0 m mjereno od najniže kote terena do vijenca. Kod samostojećeg objekta minimalna širina građevne čestice je 13 m, kod dvojnog objekta 11 m. Udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 3,0 m, a u slučaju interpolacije građevine minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi najmanje 1,0 m, uz uvjet da se time ne ugrožava sigurnost prometa, kvaliteta života susjeda, te da se ispune uvjeti iz posebnih propisa i pod uvjetom da na tom pročelju građevine prema susjedu nema otvora. Minimalno 30% površine građevinske čestice se treba urediti kao zelena vodopropusna površina.

Svaka građevina mora biti udaljena od javno-prometne površine 5,0 m, odnosno 3,0 m od javne pješačke komunikacije ili u slučaju interpolacije građevine između postojećih građevina utvrđuje se udaljenost prema postojećoj susjednoj legalnoj građevini kod koje je ta udaljenost veća, osim kod državne ceste. Podrum može imati koeficijent izgrađenosti podzemni (KigP) do 0,5, odnosno 0,7, ukoliko će podrumski etaža imati funkciju/namjenu garaže, širinu rampe za prilaz u garažu maksimalno 3,0 m, te više podrumskih etaža (ne dozvoljava se stambena namjena). Minimalna udaljenost podruma od ruba susjedne čestice je 1 m, osim kod dvojnih građevina gdje se isti može

izvesti do ruba građevne čestice uz koji su građevine prislonjene. Rampa i ulaz u podrum se ne računaju kao najniža kota uređenog terena.

Parking (nadzemni ili podzemni) se mora ostvariti na građevnoj čestici prema točki 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže – promet u mirovanju ovog Plana.

Članak 20.a

Unutar prostornih cjelina broj 2A i 2B, može se omogućiti prilagođavanje propisanih uvjeta za gradnju stambenih građevina iz prethodnog članka, tako da površina građevne čestice može biti do 25% manja, najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (Kig) najviše 0,6, dok uvjeti za najveći koeficijent iskoristivosti (Kis) i visinu građevine vrijede iz prethodnog članka. Minimalna površina zelenila (vodopropusna površina) na građevnoj čestici iznosi 10% površine građevne čestice.

U slučaju da se dio površine čestice daje bez naknade u svrhu formiranja javne površine (javno prometne površine, zelene površine, objekti i uređaji komunalne i druge infrastrukture i drugo), minimalna veličina građevne čestice može biti manja do 30% od propisane u prethodnom članku. U tom slučaju koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevne čestice iz prethodnog članka se obračunava na površinu čestice zemljišta prije izdvajanja dijela zemljišta za formiranje javne površine, a zgrada može biti udaljena najmanje 3,0 m od prometne površine na koju se priključuje građevna čestica.

Članak 20.b

Iznimno, u prostornim cjelinama broj 2A i 2B omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina uz zadržavanje postojećeg gabarita ili nad postojećim horizontalnim gabaritom do visine P+2+kosi krov (bez nadozida) i na manjoj udaljenosti od susjedne čestice ili javno prometne površine, ali ne manje od 1,0 m, uz poštivanje ostalih uvjeta gradnje propisanih ovim Planom.

Izuzetno se može zadržati balkon postojeće zgrade i na manjoj udaljenosti od 1,0 m od javno prometne površine, ali se ne može graditi novi balkon na udaljenosti manje od 1,0 m od javno prometne površine.

Članak 20.c

Zemljište nužno za redovnu uporabu postojeće građevine za koju nije utvrđena građevna čestica čini pojas zemljišta oko građevine minimalne širine 1,0 m.

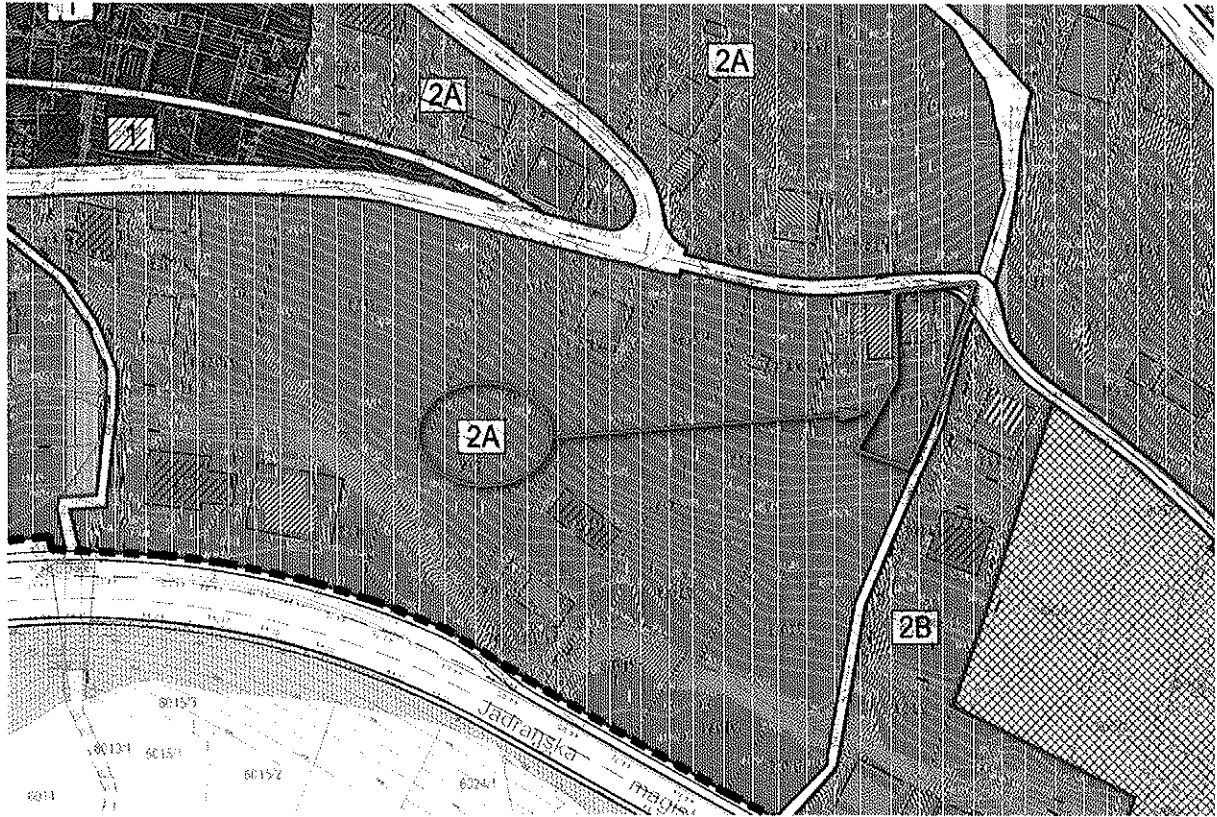
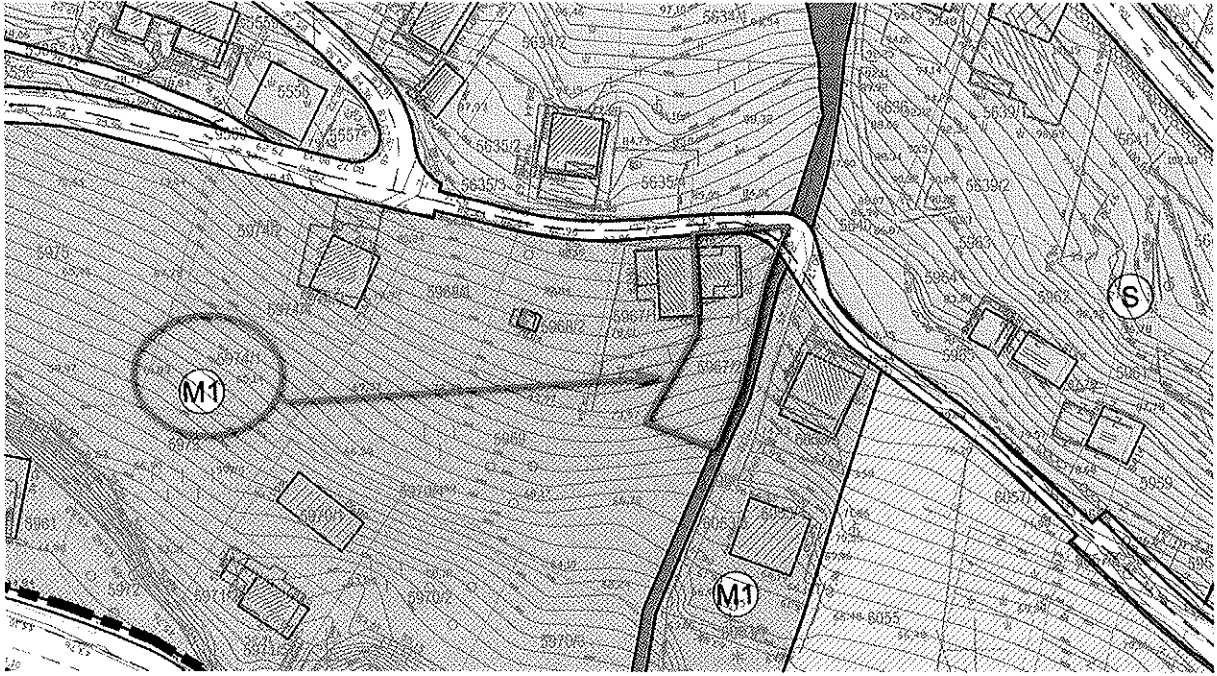
Iznimno od stavka prvog ovog članka građevna čestica zgrade koja ima više samostalnih uporabnih cjelina (stanova, poslovnih prostora, garaža i sl.) i/ili funkcionalnih jedinica (hotelska soba, apartmana i sl.) a koja je planirana, projektirana i/ili izgrađena tako da sa više svojih strana graniči s površinom javne namjene, određuje se kao zemljište koje je ispod te zgrade.

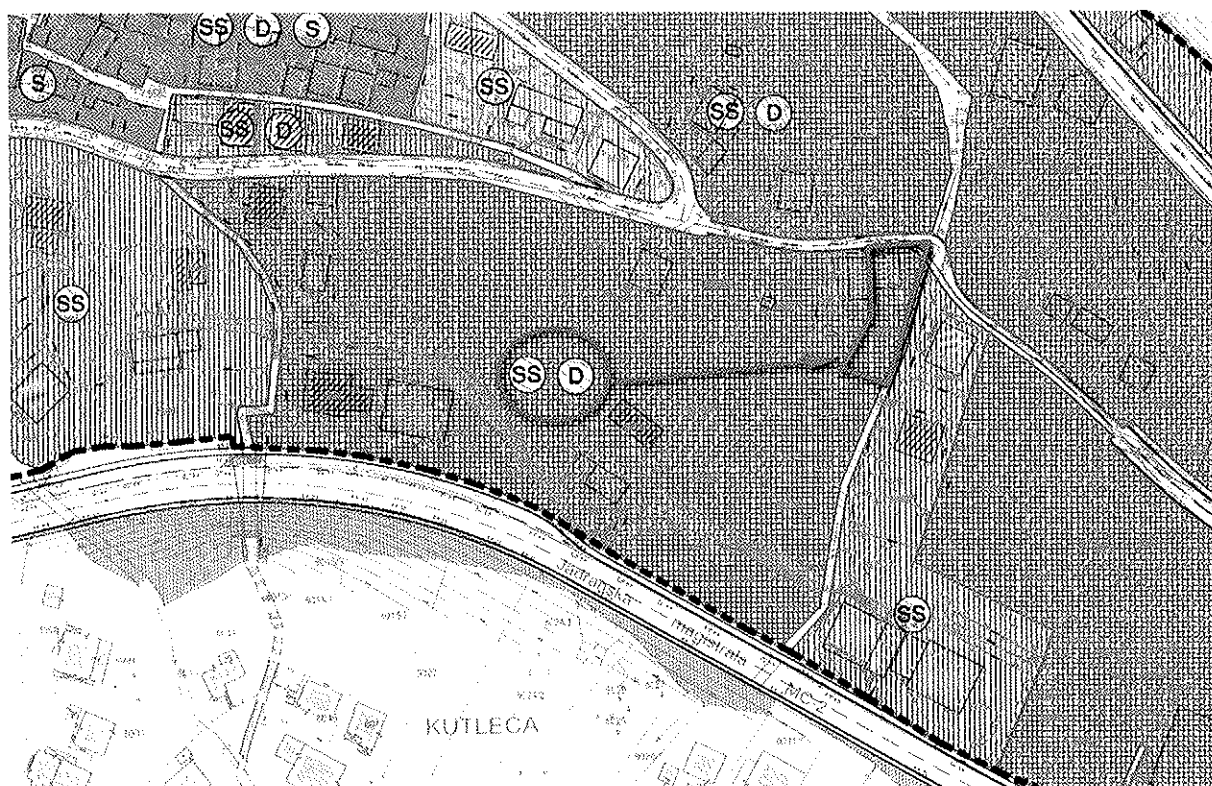
U zemljište za redovnu upotrebu građevine ne mogu biti uključene javno prometne površine, površine javnog parka ili druge uređene zelene javne površine kao ni dijelovi susjedne već formirane građevne čestice.

Izuzetno, ukoliko je postojeća građevna ozakonjena prema posebnim propisima, omogućava se utvrđivanje građevinske čestice i u slučaju kada zgrada ima istaknute dijelove izvan građevine i iznad javne pješačke, kolno-pješačke ili zelene površine i to konzolno izvedene balkone, loggie, erkere (izbočena i povišena prigradnja na pročelju ili uglu kuće, redovito bez potpornja; vrsta poligonalnog ili ovalnoga, zatvorenog balkona s prozorima na svim stranama), istaka vijenca i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetima da istak ne bude više od 1,5 m u javnoj površini, a svijetla visina između javne pješačke ili zelene površine i donjeg ruba istaka ne smije biti manja od 3,0 m, dok svijetla visina između kolno-pješačke površine i donjeg ruba istaka ne smije biti manja od 4,5 m, uz pisanu suglasnost gradonačelnika.

4.4. NOVA GRADNJA – PROSTORNE CJELINE BROJ 3

Članak 21.





12. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje
Ispostava Omiš

Klasa: Up/I-361-02/12-05/314
Ur.br.: 2181/1-11-04/6-13-11
Omiš, 29. siječnja 2013.



201300021338

RJEŠENJE JE PRAVOMOĆNO

Omiš, 28.02.2013.



Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Omiš, povodom zahtjeva tvrtke „CHRISTIE“ d.o.o. iz Splita – Poljička cesta 32, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ br. 86/12), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se završena poluugrađena (dvojna) manje zahtjevna stambena zgrada, ukupne vanjske visine (od najniže kote uređenog terena do sljemena) 8,15 m, vanjske tlocrtne dužine i širine 6,70 m x 13,39 m (nepravilnog oblika), tlocrtne bruto površine 88,37 m² (projekcija zgrade sa svim istacima na zemljištu) odnosno građevinske bruto površine 150,77 m² (izračunate prema Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada „NN“ br. 90/10, 111/10 i 55/12), koja se sastoji od prizemlja i dva kata sa kosim krovom na dvije vode, u kojoj se nalaze dvije stambene jedinice, izgrađena na kat. čest. br. 5967/2 k.o. Rogoznica u Mimicama, prikazana na geodetskoj snimci izvedenog stanja br. 151/11 od 30. kolovoza 2012. izrađenoj po ovlaštenom inženjeru geodezije Tomislavu Čipčiću, dipl. ing. geod. (br. ovl. Geo 150) – TRIPODIJ d.o.o. Split i na snimci izvedenog stanja, oznake T.D. 634/11, izrađenoj u listopadu 2012., po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Inoslavu Nikoliću, dipl. ing. građ. (br. ovl. G 3062) – BRISNIK d.o.o. Dugi Rat.

2. Geodetski snimak i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, sastavni su dijelovi ovog rješenja, što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog tijela.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

Obrazloženje

„CHRISTIE“ d.o.o. iz Splita – Poljička cesta 32, podnio je ovom tijelu, dana 12. studenog 2012.g., zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovog rješenja

Uz zahtjev, imenovana tvrtka je priložila dokumentaciju propisanu člankom 12. stavkom 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ br. 86/12) i to:

- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade u svrhu ishoda rješenja o izvedenom stanju i tri primjerka snimke izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

- Uvidom u digitalnu ortofoto kartu (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izraden je ispis iz navedene ortofoto karte koji je priložen u spis.

Klasa: Up/I-361-02/12-05/314

- Uvidom u Urbanistički plan uređenja (UPU-a) naselja Mimice ("Službeni glasnik Grada Omiša", br. 13/11), snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, neslužbeni izvadak iz zemljišnih knjiga, posjedovni list i kopiju katastarskog plana za zemljište na kojemu je izgrađena predmetna zgrada, koji su pribavljeni tijekom postupka, te očevidom održanim dana 21.12.2012. g., utvrđeno je:

- da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to u zoni IZGRADENOG GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA, po korištenju i namjeni površina unutar područja za razvoj i uređenje naselja i to mješovite namjene – oznake M1- pretežito stambena,
- da predmetna zgrada nema veći broj etaža od maksimalno dopuštenih navedenim planom,
- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna zgrada nije izgrađena na način određen člankom 6. stavak 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,
- da je predmetna zgrada izgrađena na međi kao poluizgrađena (dvojna) zgrada sa zgradom sagrađenom na susjednoj građevnoj čestici sa zapadne strane,
- da predmetna zgrada nije izgrađena kao sklop trajno povezan s tlom (kamp-kućica, kontejner i sl.) odnosno na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.)
- da je priložen snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade,

- Uvidom u potvrdu Grada Omiša, Upravni odjel za komunalno stambenu djelatnost, uređenje prostora i zaštitu okoliša, klasa: Up/I-361-02/13-01/12, Ur.broj: 2155/01-05/09-13-3 od 21. siječnja 2013. god., utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva platio jednokratno naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru u iznosu od 1.316,25 kn.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 18.12.2012., koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 19.12.2012. do 27.12.2012. god.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 28.12.2012. god., ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom ovog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih zgrada, to je u skladu s odredbom članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovog rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 70,00 kuna, plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

Klasa: Up/I-361-02/12-05/314

Žalba se predaje ovom tijelu neposredno, u pisanim obliku ili usmeno na zapisnik ili se šalje preporučeno poštom.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Pripremlja:
Miranda Tipić



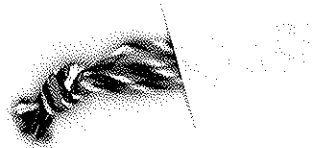

DOSTAVITI:

1. **„CHRISTIE“ d.o.o.**
21000 SPLIT – Poljička cesta 32,
2. Oglasna ploča tijela graditeljstva – ovdje,
3. Evidencija – ovdje,
4. Arhiva – ovdje,

NA ZNANJE:

1. GRADEVINSKA INSPEKCIJA - SPLIT – Put brodarice 6.

OBSTINATIO d.o.o.
Put Firula 29, SPLIT



OBSTINATIO d.o.o.
Put Firula 29, SPLIT

