



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukoišanska 11
21000 Split
tel/fax: 021 48 48 48
mob: 098 447 000
roko.mijanovic@st.t-com.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : ADRIATIQ ISLANDS GROUP YACHTING d.o.o. u stečaju, Jelsa 246,
Jelsa; OIB:38643476300



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTOR PP-1, U PRIZEMLJU OBJEKTA
PUT RADOŠEVCA 52, 21000 SPLIT, k.č.z. 43/10 k.o. Split

BR. ELABORATA: 64/2023

Datum procjene : 10.03.2023.

Izradio:
Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4, Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

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.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSEDNIK SUDA
Bruno Klein, 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. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



1. ZADATAK

Naručitelj : ADRIATIQ ISLANDS GROUP YACHTING d.o.o. u stečaju, Jelsa 246, Jelsa; OIB:38643476300
Nekretnina POSLOVNI PROSTOR PP-1, U PRIZEMLJU OBJEKTA
PUT RADOŠEVCA 52, 21000 SPLIT, k.č.z. 43/10 k.o. Split

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Splitu 10.03.2023.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR PP-1, U PRIZEMLJU OBJEKTA

Lokacija : PUT RADOŠEVCA 52, 21000 SPLIT, k.č.z. 43/10 k.o. Split

ADRIATIQ ISLANDS GROUP YACHTING d.o.o. u stečaju, Jelsa 246, Jelsa;

OIB:38643476300

Dan izrade procjembenog elaborata 06.03.2023.

Dan kakvoće i vrednovanja 10.03.2023.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Metodologija procjene : Usporedna metoda

Namjena procjene : Za potrebe stečajnog postupka

Z.K. izvadak: E izvadak od 11.03.2023.

Općinski sud: Split Zk odjel Split

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	Split	17313	2	43/10	

katastar:	K.O.	kčbr	Posjedovni
	Split	10080/10	13967

Opis nekretnine: 2. Suvlasnički dio: 44/1694 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela čest. zem. 43/10, koji je povezan s cjelinom poslovnog prostora oznake "PP-1", površine 44,15 m2, na zapadnom dijelu prizemlja objekta, orijentacije sjever-jug, te ima ulaz s južne strane objekta

Vlasnik: ADRIATIQ ISLANDS GROUP YACHTING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 38643476300, JELSA 246, 21465

Teret: IMA, prema ZK ulošku

Legalitet: Pred. 24. srpnja 2003. Z-6008/03

Zabilježuje se da kod upisa stambene zgrade na dijelu prostora čest. zem. 43/10 nije priložena uporabna dozvola. Za potrebe izrade predmetnog elaborata dostavljeno je RJEŠENJE KLASA: UP/I-362-02/21-02/00365, URBROJ: 443-02-03-12-01-21-11 od 10.06.2021. godine. Navedenim rješenjem od strane državnog inspektorata, građevinska inspekcija u Splitu naređeno je ishodene izmjene i dopune građevinske dozvole za navedeni objekt, i to u roku od 120, te će se u slučaju ne postupanja pristupiti rušenju objekta.

Nadalje dostavljna je i dopuna zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju - prilog elaborata.

Pristup: Nekretnina ima neposredan pristup na JPP.

Energo certifikat - nema podataka

Nelegalna nekretnina, legalizacija u tijeku.

Godina gradnje : 2000

Zadnja rekonstrukcija/obnova

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba

Nije razmatrano

NKP (m2)

44,15

Tržišna vrijednost :

170.180,99 €

DIREKTOR :

Ivan Mijanović



C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Stambeno - poslovna zgrada nalazi se u Splitu, predio Žnjan, anagrafske oznake Put Radoševca 52, na izrazito atraktivnoj lokaciji, udaljena cca 100 m od mor. Izgrađena je kao stambeno - poslovna zgrada katnosti Po + Pr + 03 Kt. U neposrednoj blizini se nalaze stambene i stambeno - poslovne građevine, plaža Žnjan kao i svi potrebni društveni i javni sadržaji. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju je riješen na javnim površinama oko zgrade.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

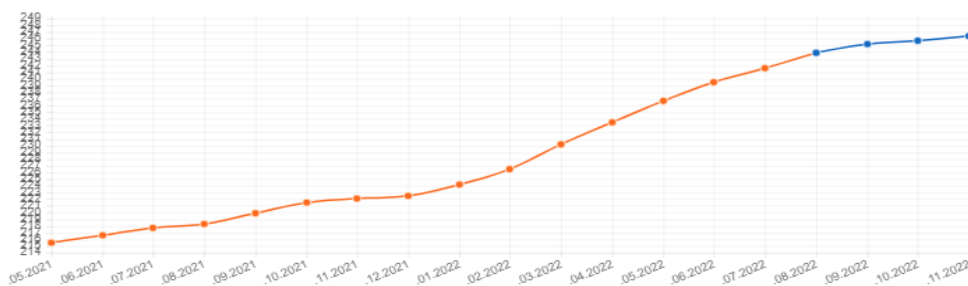
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

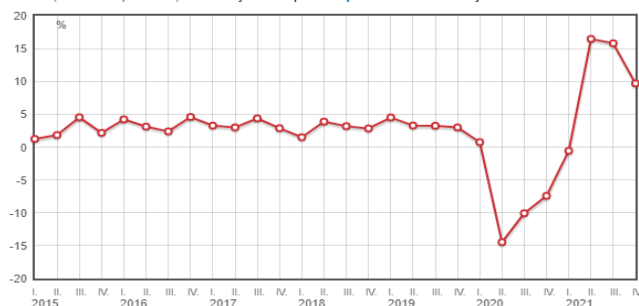
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

izvor: <https://www.dzs.hr/>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 0.1.1900 te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	2000
Godina obnove	0 0
Katnost	Po + Pr + 03 Kt
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	AB
Međukatna konstr.	AB
Krovn k. + pokrov	Ravni ab krov sa slojevima izolacije
Limarija	Ugrađena
Pročelje	Žbuka + boja
Položaj	S/J
Prostorije	Poslovni prostor, predulaz, kupaoonica
Vanjska stolarija (prozori)	PVC, staklene stijene
Lift	Ne
Pregradni zidovi	Opeka
Obrada zidova	Boja, keramika
Obrada podova	Keramika, parket
Unutarnja stolarija	Drvena
Grijanje	El. Energija
Klima	Da
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	-

Stanje: Nekretnina je stara cca 23 godine, prostor je u izvornom stanju, nisu primjećena oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost nekretnine.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površine izmjerene na licu mjesta te pomnožene s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku.

1. POSLOVNI PROSTOR "PP -1" U PRIZEMLJU OBJEKTA

	P (m2)					
PP-1, PRIZEMLJE						
predulaz	7,30	x	1,00	=	7,30	m2
Kupaonica	2,40	x	1,00	=	2,40	m2
Poslovni prostor	34,45	x	1,00	=	34,45	m2
Ukupno:				=	44,15	m2

STAN UKUPNO:	44,15	m2
---------------------	--------------	-----------

Netto korisna površina (NKP) =	44,15	m2
--------------------------------	-------	----

Bruto korisna površina (BKP) =	NKP x 1,2	= 52,98 m2
--------------------------------	-----------	------------

Volumen objekta (BV)	BKP x 2,8 m	= 148,34 m3
----------------------	-------------	-------------

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) =	52,98	m2
--	--------------	-----------

Netto građevinska površina (NKP) =	44,15	m2
---	--------------	-----------

Volumen objekta (BV)	148,34	m3
-----------------------------	---------------	-----------

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

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

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m2 a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m2 daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine - poslovni prostori

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

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, površine 25,00 m², an. Oznake put Radoševca 114. Kupoprodaja obavljena 15.12.2019. za iznos od 76.182,89 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).


Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1281941	
Datum pregleda	11.3.2023.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	4269458	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.06.2020	
Površina u prometu	25,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	574.000,00	
Datum ugovora	19.12.2019	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA	
• Optiranje	NE	
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	TRSTENIK -TURISTIČKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T1 - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	



Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, površine 25,00 m², an. Oznake put Radoševca 114. Kupoprodaja obavljena 11.10.2019. za iznos od 67.688,63 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).


Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1172054	
Datum pregleda	11.3.2023.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	4125770	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	25,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	510.000,00	
Datum ugovora	11.10.2019	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	TRSTENIK -TURISTIČKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T1 - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	



Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, površine 31,95 m², an. Oznake put Žnjana 14c. Kupoprodaja obavljena 14.06.2022. za iznos od 134.502,83 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1725281
Datum pregleda		11.3.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4793281
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		16.08.2022
Površina u prometu		31,95
Vrijednost nekretnine (KN)		1.013.411,60
Datum ugovora		14.06.2022
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		DA
• Optiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M3 - MJEŠOVITA NAMJENA - STANOVANJE I TURIZAM



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 44,15 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Žnjan	Žnjan	Žnjan	Žnjan
Nekretnina	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2023	4Q2019	4Q2019	2Q2022
Površina (m2)	44,15	25,00	25,00	31,95
Cijena (€) bez PDV-a	-	76.182,89	67.688,63	134.502,83
Cijena po m2	-	3.047,3	2.707,5	4.209,8

Protok vremena	1Q2023	4Q2019	4Q2019	2Q2022
DZS indeksi cijena nekretn.	155,80	120,35	120,35	151,52
Vremensko usklađenje	-	29,5%	29,5%	2,8%
Korigirana vrijednost po m2	-	3.946,3	3.506,3	4.327,7

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

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

Veličina	44,15	25,00	25,00	31,95
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	poslovna	poslovna	poslovna	poslovna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

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

Starost	2000	10 - 30	10 - 30	5 - 10
(-20% do +20%)	-	0%	0%	-5%

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

Ukupno korekcija	-	0%	0%	-5%
Korigirana vrijednost po m2	3.854,6	3.946,3	3.506,3	4.111,3

STATISTIČKA OBRADA

Ukupno korigirana cijena	3.854,6	3.946,3	3.506,3	4.111,3
Odstupanje od prosjeka		91,7	-348,3	256,7
Kvadrat odstupanja	195.622,8	8.402,4	121.339,3	65.881,1
Standardna devijacija - σ	197,8			
Dvosturuka devijacija - 2σ	395,6			
Odstupanje od prosjeka		2%	-9%	7%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 44,15 m2
Vrijednost po m2 3.854,61 €/m2
Tržišna vrijednost 170.180,99 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : POSLOVNI PROSTOR PP-1, U PRIZEMLJU OBJEKTA

na adresi: PUT RADOŠEVCA 52, 21000 SPLIT, k.č.z. 43/10 k.o. Split

naručitelja: ADRIATIQ ISLANDS GROUP YACHTING d.o.o. u stečaju, Jelsa 246, Jelsa; OIB:38643476300

- Tržišna vrijednost poslovnog prostora (TV) :

Fiksni tečaj konverzije

170.180,99	€	ili	1.282.228,67	Kn	1 € = 7,53 Kn
------------	---	-----	--------------	----	---------------

- Prikaz cijena zaokruženo - čl. 68 Pravilnika:

170.000,00 EUR

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

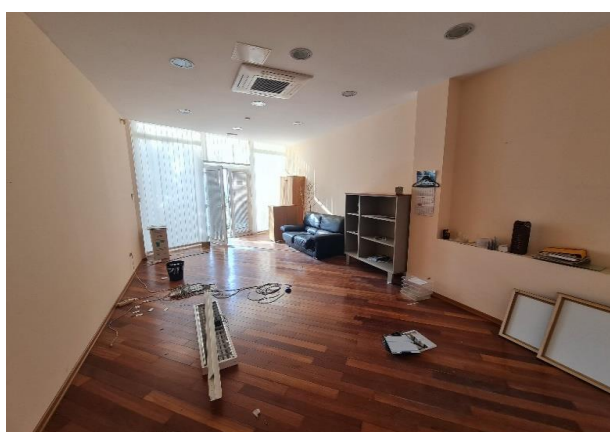
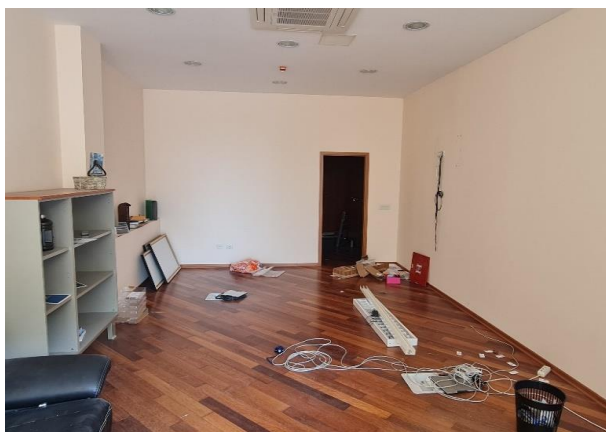


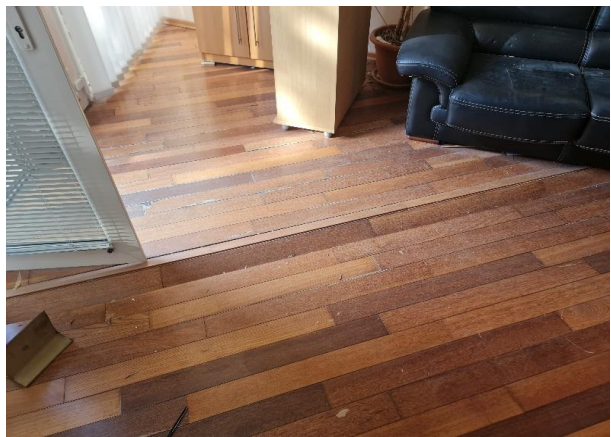
OVLAŠTENI PROCJENITELJ
Ivan Mijanović, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

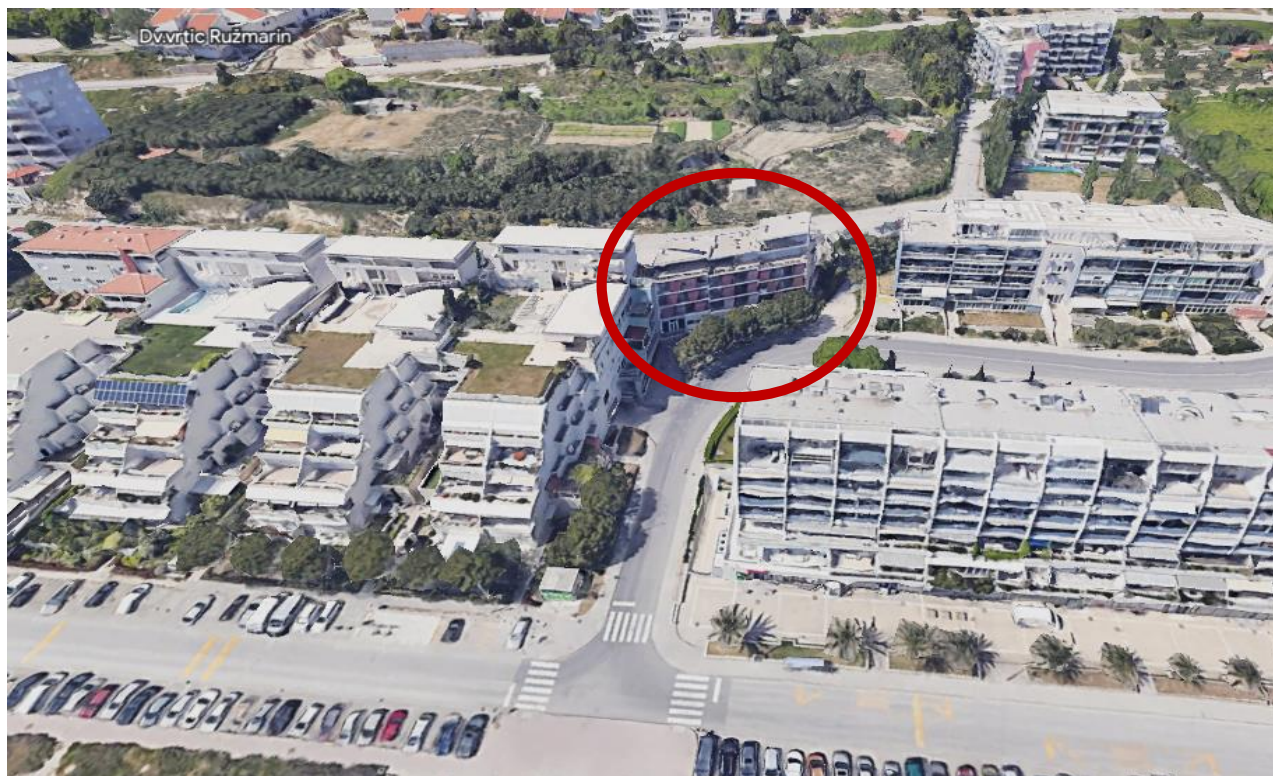
U Splitu, 10.03.2023.

G. PRILOZI

PRILOG 1







PRILOG 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17313

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 2 (44/1694)			
3.1	Zaprimljeno 01.12.2021.g. pod brojem Z-47684/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE 23.04.2021, u iznosu od stošezdesetčetirtisućdevetstotrinaestkunapedesetpetlipa, s ugovorenim kamatama i ostalim sporednim potraživanjima sukladno ugovoru, u korist: GÁSPÁR LÁSZLÓ, OIB: 20239156441, SZEP UTCA 9, 6000 KECSKEMÉT, MADŽARSKA	164.913,55 KN	vezano uz B 2 (2.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.03.2023. 18:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49085/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	43/10	STAMBENA ZGRADA, DVOR			926	
		STAMBENA ZGRADA			316	
		DVOR			610	
		UKUPNO:			926	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 24. srpnja 2003. Z-6008/03	
1.1	Zabilježuje se da kod upisa stambene zgrade na dijelu prostora čest. zem. 43/10 nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 44/1694 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela čest. zem. 43/10, koji je povezan s ojeinom poslovnog prostora oznake "PP-1", površine 44,15 m2, na zapadnom dijelu prizemlja objekta, orijentacije sjever-jug, te ima ulaz s južne strane objekta ADRIATIQ ISLANDS GROUP YACHTING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 38643476300, JELSA 246, 21465 JELSA	PODULOŽAK BR. 3419
3.1	ZABILJEŽBA Pred. 29. srpnja 2013. Z-8589/13 Na temelju Rješenja Financijske agencije od 23. srpnja 2013. godine broj Klase: UP-I/110/07/13-01/2484 i Ur. broj: 04-06-13-2484-18 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Adriatic Island Group Yachting d.o.o. (OIB: 38643476300) glede 44/1694 dijela povezanih s poslovnim prostorom oznake "PP-1".	
2.4	Zaprimljeno 23.11.2022.g. pod brojem Z-49085/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ: 1.ST-508/2022-18 16.11.2022, nad Adriatic islands group yachting d. o.o. u stečaju, OIB: 38643476300.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.03.2023. 18:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 13967

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
35/1694	TODORIĆ ANTE, PANTOVČAK 160/B, ZAGREB (VLASNIK)	03267996760
14/1694	OZRETIĆ-VUKOSAVLJEVIĆ MARIJA, ŠIŽGORIĆEVA 30, SPLIT (VLASNIK)	25812081745
105/3388	SAREVSKI TRAJAN, VINOGRADSKA 58, SPLIT (VLASNIK)	03109814384
102/1694	ROŠKO NADA, VINOGRADSKA 78, SPLIT (VLASNIK)	62093496913
101/1694	ROŠKO ANTE, VINOGRADSKA 78, SPLIT (VLASNIK)	10757317000
20/1694	ZELJKO VELIMIR, VINOGRADSKA 76, SPLIT (VLASNIK)	46030121458
251/1694	"LUCIS" D.O.O., PUT DRAGULINA 76 B, TROGIR (VLASNIK)	
35/1694	OZRETIĆ-VUKOSAVLJEVIĆ MARIJA, ŠIŽGORIĆEVA 30, SPLIT (VLASNIK)	25812081745
44/1694	OZRETIĆ-VUKOSAVLJEVIĆ MARIJA, ŠIŽGORIĆEVA 30, SPLIT (VLASNIK)	25812081745
14/1694	OZRETIĆ-VUKOSAVLJEVIĆ MARIJA, ŠIŽGORIĆEVA 30, SPLIT (VLASNIK)	25812081745
105/3388	SAREVSKI JOZEFINA, VINOGRADSKA 58, SPLIT (VLASNIK)	43178795160
67/1694	GOTOVAC SLAVKO, CESTA FRANJE TUĐMANA 70, KAŠTEL LUKŠIĆ (VLASNIK)	51981991511
36/1694	TAUŠ DRAGUTIN, REPUBLIKE HRVATSKE 109, KUTJEVO (ETAŽNO VLASNIŠTVO)	97468822733
14/1694	BOBAN VANJA, DOVERSKA 14, SPLIT (VLASNIK)	44522253075
120/1694	OŽIĆ PAIĆ MLADEN, ULICA SLOBODE 2/A, SPLIT (VLASNIK)	64086853113
36/1694	BARIŠIĆ KRISTIAN, SMILJANIĆEVA 6, SPLIT (VLASNIK)	08350606187
44/1694	DALMACIA YACHTING D.O.O., SAVSKA CESTA 106, ZAGREB (VLASNIK)	38643476300
41/1694	SAMARDŽIĆ GABRIJELA, VUKOVARSKA 129, SPLIT (VLASNIK)	34371052515
222/1694	DAL-KONING D.O.O., SPLIT, VUKOVARSKA 148 (VLASNIK)	
55/1694	DELIN ANTE, PUT RADOŠEVCA 52, SPLIT (VLASNIK)	
14/1694	BAKIĆ BRANIMIR, PUT RADOŠEVCA 52, SPLIT (VLASNIK)	84720720345
21/1694	ZELJKO ŽELJKA, VINOGRADSKA 76, SPLIT (VLASNIK)	61648713789
68/1694	POLJAK DAMIR, BORČIĆEVA 8, SPLIT (VLASNIK)	50086231596
35/1694	KARIN JURICA, VJEKOSLAVA PARAČA 2, SPLIT (VLASNIK)	40652690819
15/1694	BAKIĆ BRANIMIR, PUT RADOŠEVCA 52, SPLIT (VLASNIK)	84720720345
81/1694	BAKIĆ BRANIMIR, PUT RADOŠEVCA 52, SPLIT (VLASNIK)	84720720345
49/1694	VRGOČ IVAN, PUT RADOŠEVCA 52, SPLIT (VLASNIK)	61051579695

55/1694	BULIĆ TOMISLAVA, PUT RAČNIKA 20, TUGARE 21292 SRINJINE, HRVATSKA (VLASNIK)	58520962040
---------	---	-------------

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
		10080/10	PUT RADOŠEVCA 52	926	51		
			DVOR	610			
			STAMB. ZGR.	316			
Ukupna površina katastarskih čestica				926			

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



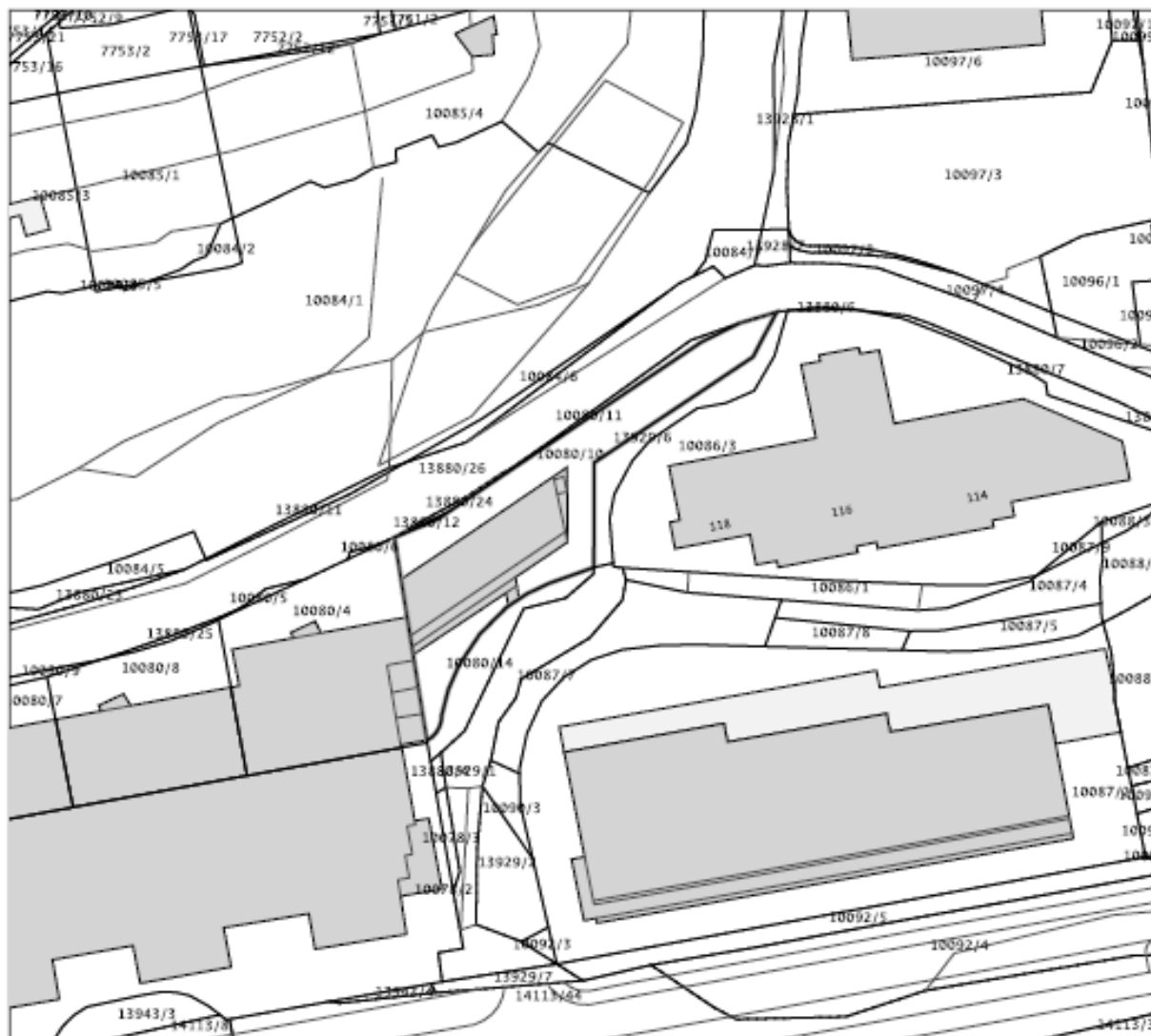
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 10080/10

Stanje na dan: 11.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Podnositelj zahtjeva:

TRAJAN SAREVSKI OIB:03109814384
JOZEFINA SAREVSKI OIB:43178795160
PUT RADOŠEVCA 52, SPLIT

Opunomoćenik:

ARHIPOLIS d.o.o.
PLANČIČEVA 14, 21000 SPLIT
OIB:84678778677
tel. 321 970

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
2181/01 GRAD SPLIT -2-

Primljeno: 06 -10- 2021	
Klasifikacijska oznaka:	Ustroj, jed.
Unudbeni broj:	Pril. Vrijed.
REPUBLIKA HRVATSKA	
Splitsko-dalmatinska županija, Grad Split, Upravni	

odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša,
Odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja.

PREDMET: ZAHTJEV ZA IZDAVANJE RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU

- DOPUNA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Dopuna zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, za apartmansku građevinu izgrađenu na č.zem. 43/10 (kat. č.zem. 10080/10) k.o. Split, anagrafske oznake Put Radoševca 52,

a koji se kod Grada Split, Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja, vodi pod klasa: UP/I 361-03/13-04/04289, urbroj: 2181/01-03-02/13-15-0006, kojeg su podnijeli Trajan Sarevski, i Jozefina Sarevski, dana 19.06.2013.g.

Prilozi dopuni:

- kopija katastarskog plana
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene
- izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva
- uvjerenje o vidljivosti zgrade na DOF5/2011
- punomoć

U Splitu, listopad 2021.

Ovlašteni arhitekt:

Neno Kezić d.i.a.





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI INSPEKTORAT
GRAĐEVINSKA INSPEKCIJA
PODRUČNI URED U SPLITU
21000 Split, Mike Tripala 6

OTPREMLJENO

dana 10. 08. 2021

potpis [signature]



OTPREMLJENO

dana 25. 06. 2021

potpis [signature]

KLASA: UP/I-362-02/21-02/00365
URBROJ: 443-02-03-12-01-21-11
Split, 10. lipnja 2021. godine

Viši građevinski inspektor Državnog inspektorata, Građevinske inspekcije, Područni ured u Splitu, rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu izgradnje zgrade, anagrafske oznake Put Radoševca 52, Split, k.č.10080/1 k.o.Split, protivno građevinskoj dozvoli, investitora DAL-KON ING d.o.o., Supilova 7A, Zagreb, OIB 56781983954, zastupane po Krstičević Željku, Spinčićeva 16, Split, OIB 45975147180, na temelju članka 106. stavak 3. Zakona o Državnom inspektoratu («Narodne novine», broj: 115/2018.), donosi

RJEŠENJE

1. Naređuje se investitoru tvrtki DAL-KON ING d.o.o., Supilova 7A, Zagreb, OIB 56781983954, zastupanoj po Krstičević Željku, Spinčićeva 16, Split, OIB 45975147180, da uskladi zgradu anagrafske oznake Put Radoševca 52, Split, k.č.10080/1 k.o.Split, koju je izgradio protivno građevinskoj dozvoli KL: UP/I-361-03/01-01/00040, URBROJ: 2181-04-00-00-02-05 od 27.02.2002.god, pravomoćna 27.03.2002.god, s člankom 106.a stavak 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) kojim je određeno da je investitor dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole ako tijekom građenja na građevini namjerava učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima,

u roku od 120 dana od dana zaprimanja ovog rješenja.

2. Naređuje se investitoru tvrtki DAL-KON ING d.o.o., da ukloni zgradu anagrafske oznake Put Radoševca 52, Split, k.č.10080/1 k.o.Split, izgrađenu protivno građevinskoj dozvoli, u roku od 120 dana od isteka roka iz točke 1. izreke, ako ne postupi po naredbi iz točke 1. izreke.

3. Upozorava se investitor tvrtka DAL-KON ING d.o.o., da će se na izvršenje naredbe o ukidanju prisiljavati izricanjem tri novčane kazne, ako ne postupi po naredbi iz točke 2. izreke.

4. Upozorava se investitor tvrtka DAL-KON ING d.o.o., da će se izvršenje naredbe o ukidanju provesti putem treće osobe na njihovu odgovornost i trošak, ako ne postupe po naredbi iz točke 2. izreke nakon tri izrečene novčane kazne.

OBRAZLOŽENJE

U provedbi inspekcijskog nadzora izgradnje zgrade anagrafske oznake Put Radoševca 52, Split, k.č.10080/10 k.o.Split, investitora tvrtke DAL-KON ING d.o.o., Supilova 7A, Zagreb, OIB 56781983954, zastupane po Krstičević Željku, Spinčićeva 16, Split, OIB 45975147180, izvršen je inspekcijski pregled dana 28.04.2021.god.

Stvar ovog upravnog inspekcijskog postupka su radovi izgradnje predmetne apartmanske zgrade koje je investitor tvrtka DAL-KON ING d.o.o., Supilova 7A, Zagreb, zastupana po Krstičević Željku, izvela protivno ishodoj građevinskoj dozvoli.

Inspekcijskim pregledom izvršenim 28.04.2021.god., ur.br.:443-21-01, čiji je sastavni dio i zapisnik sa inspekcijskog pregleda izvršenog 19.06.2020.god.(KL:362-02/20-16/2109, URBROJ:443-20-03), utvrđeno je da je predmetna zgrada „značajno“ izgrađena protivno ishodoj građevinskoj dozvoli KL: UP/I-361-03/01-01/00040, URBROJ: 2181-04-00-00-02-05 od 27.02.2002.god, pravomoćna 27.03.2002.god i glavnom projektu arhitekture izrađen od strane tvrtke ARHIPOLIS d.o.o. Split, T.D.12/00 od prosinca 2000.godine, glavni projektant Neno Kezić, dipl.ing.arh., br.ovl. A 451, kojima je podrumaska etaža dozvoljena kao garaža, kroz koju je predviđen južni pristup-pristupno stepenište za predmetnu zgradu, da predmetna podrumaska etaža nije dovršena-izvedena kao garaža, niti je unutar predmetne izgrađeno južno pristupno stepenište, koje je izgrađeno-dograđeno na zapadu (u sklopu susjedne zgrade Put Radoševca 50, na k.č.10080/4 k.o.Split). Uz to da je predmetna podrumaska etaža izgrađena na sjeveru kraća za cca.1,7-3,0m, viša za 47cm (svijetle visine od cca.3,21m umjesto dozvoljene 2,74m), drugačije konstrukcije (ploče debljine 20cm, umjesto ploče debljine 15cm sa gredama), a čitava zgrada u prostoru podignuta za cca.1,1m(0,00=13,40mm umjesto 0,00=12,30mm) čime se mijenjaju lokacijski uvjeti. Za predmetno je investitor tvrtka DAL-KON ING d.o.o. koja je predmetnu zgradu gradila kroz 2002 i 2003. godinu trebala ishoditi izmjenu i dopunu građevinske dozvole koja nije ishoda do današnjeg dana.

Ured državne uprave u Splitsko dalmatinskoj županiji, služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, izdala je u svrhu uspostave etažnog vlasništva na predmetnoj zgradi POTVRDU KL: 361-08/3-01/00185, UR.BROJ.: 2181-05-02-00-03-04 od 17.07.2003. god. (Z-6008/03 u Zemljišniku, koja potvrđuje je sastavni dio ovog zapisnika) kojom potvrđom je utvrđeno da za predmetnu zgradu za koju je izdana građevinska dozvola, a koja je izgrađena u rou-bau izvedbi, nije priložena građevna dozvola za izvedeno stanje i uporabna dozvola (koje do današnjeg dana nisu ishode).

Također uvidom u ishodu građevinsku dozvolu za gradnju predmetne zgrade, potvrdu koju je izdao Ured državne uprave u svrhu uspostave etažnog vlasništva koje je provela tvrtka DAL-KON ING d.o.o., ZK uložak 17313, utvrđeno je da je na predmetnoj izgrađeno 20 apartmanskih jedinica i 5 poslovnih prostora(p.p.-garaža + 4 p.p.), dok je ishodom građevinskom dozvolom dozvoljeno 18 apartmanskih jedinica , garaža i restoran. Predmetno također traži ishodu izmjene i dopune građevinske dozvole.

Saslušani Krstičević Željko koji zastupa tvrtku DAL-KON ING d.o.o., Supilova 7A, Zagreb, zapisnik ur.br.:443-21-04 od 07.05.2021.godine, ne osporava da je tvrtka DAL-KON ING d.o.o. investitor izgradnje predmetne zgrade, očitovao se pisano 12.05.2021.godine, ur.br.:443-21-5, kako nema suštinski primjedbi na zapisnik sa prvog inspekcijskog pregleda izvršenog 28.04.2021.god., ur.br.:443-21-01.

Saslušani opunomoćeni odvjetnik suvlasnika predmetne zgrade Barišić Kristian, Velebitska 27, Split, izjavio je na zapisnik ur.br.: 443-21-08 od 27.05.2021. god. kako smatra da je tvrtka DAL-KON ING d.o.o. kao investitor dužna ishoditi izmjenu i/ili dopunu građevinske dozvole (ili ishoditi mogućnost legalizacije), te da suvlasnici ne snose nikakvu odgovornost za bespravne radove tvrtke DAL-KON ING d.o.o. i ishodu izmjene i/ili dopunu građevinske dozvole-legalizaciju.

Budući je utvrđeno da je investitor tvrtka DAL-KON ING d.o.o., predmetnu zgradu izgradio protivno ishodoj građevinskoj dozvoli, temeljem članka 112. stavak 3. Zakona o Državnom

inspektoratu (NN br.115/18) doneseno je ovo rješenje o usklađivanju na ime investitora tvrtke DAL-KON ING d.o.o.

Člankom 106. stavak 1., 3. i 4. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da se inspekcijske i druge mjere propisane tim Zakonom naređuju rješenjem investitoru, vlasniku građevine, odnosno drugoj stranci određenoj tim Zakonom, da na temelju toga odjeljka Zakona građevinski inspektor donosi rješenje, te da ako u provedbi inspekcijskog nadzora utvrdi povredu propisa čije izvršenje je ovlašten nadzirati rješenje može donijeti i bez saslušanja stranke.

Člankom 108. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da tijekom obavljanja inspekcijskog nadzora građevinski inspektor ima pravo i obvezu u skladu s tim Zakonom strankama narediti otklanjanje nepravilnosti tijekom građenja, zabranu ugradnje građevnog proizvoda, otklanjanje oštećenja na postojećoj građevini, usklađivanje građenja, uklanjanje građevine, zabranu uklanjanja građevine te obustavu građenja.

Člankom 112. stavak 1. točka 2., te stavak 2. i 3. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da u provedbi inspekcijskog nadzora građevinski inspektor rješenjem naređuje investitoru odnosno vlasniku građevine rok u kojemu je obavezan uskladiti građenje s glavnim projektom ako utvrdi da se građevina koja se može graditi bez građevinske dozvole gradi protivno glavnom projektu, da prije donošenja rješenja o usklađenju naređuje investitoru odnosno vlasniku građevine mjeru obustave građenja do usklađenja s glavnim projektom što utvrđuje tim rješenjem, da naređuje investitoru i poduzimanje mjere uklanjanja građevine, odnosno njezina dijela ako u određenom roku ne uskladi građenje, odnosno građevinu na način određen tim rješenjem.

Člankom 113. stavak 1. točka 5. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da u slučaju iz članka 112. stavak 3. toga Zakona građevinski inspektor rješenjem naređuje investitoru odnosno vlasniku uklanjanje građevine, odnosno njezina dijela u određenom roku.

Člankom 113. stavak 3. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da se rješenjem o uklanjanju upozorava investitora odnosno vlasnika da će se, ako ne postupi po rješenju, izvršenje rješenja provesti prisilnim putem, da će se izvršenje rješenja putem treće osobe provesti na odgovornost i trošak izvršenika i upoznaje ga s obvezom i posljedicama iz članka 121. stavka 2. i 3. toga Zakona, te da će se bez donošenja dopunskog, odnosno novog rješenja, ukloniti i dijelovi građevine iz članka 116. toga Zakona.

Člankom 114. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da se rješenje kojim se naređuje uklanjanje građevine, odnosno njezina dijela izvršava putem treće osobe, da rok u kojem je izvršenik obavezan postupiti po rješenju o uklanjanju ne može biti kraći od devedeset dana, niti duži od sto dvadeset dana, te da se prije pristupanja izvršenju rješenja o uklanjanju putem treće osobe izvršenika na izvršenje prisiljava izricanjem tri novčane kazne.

Člankom 116. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da se na temelju rješenja kojim se naređuje uklanjanje građevine, odnosno njezina dijela bez donošenja dopunskog, odnosno posebnog rješenja uklanja i dio građevine koji bi nakon uklanjanja dijela građevine čije je uklanjanje naređeno, mogao biti opasan za stabilnost građevine, život ljudi, druge građevine ili stabilnost tla na okolnom zemljištu, koji ne ispunjava temeljni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti i koji je izgrađen nakon obustave građenja.

Člankom 120. stavak 2. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da obustava građenja prestaje izvršnošću rješenja o obustavi inspekcijskog postupka odnosno postupka izvršenja rješenja.

Člankom 121. stavak 1. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da se rješenje o uklanjanju građevine odnosno njezina dijela izvršava putem treće osobe na odgovornost stranke kojoj je inspekcijskim rješenjem naređeno uklanjanje.

Člankom 121. stavak 2. i 3. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da se smatra da izvršenik koji nije postupio po rješenju o uklanjanju građevine odnosno njezina dijela napušta posjed građevnih proizvoda od kojih je izgrađena građevina ili njezin dio i da se odriče prava njihova vlasništva bez naknade, odnosno bez prava na naknadu štete, da je izvršenik obavezan ukloniti stvari iz građevine odnosno njezina dijela koja je predmet rješenja

o uklanjanju, u roku koji je tim rješenjem određen za postupanje, a ako to ne učini smatra se da napušta posjed stvari koje nije uklonio i da se odriče prava njihova vlasništva bez naknade, odnosno bez prava na naknadu štete.

Člankom 122. stavak 1. Zakona o Državnom inspektoratu propisano je da troškove izvršenja rješenja putem treće osobe, uključujući i trošak zbrinjavanja i obrade građevnog otpada, snosi izvršenik.

Naputkom o novčanim kaznama koje izriču građevinski inspektori („Narodne novine“, broj: 80/20.) propisani su iznosi novčanih kazni kojima se izvršenik prisiljava na izvršenje rješenja o uklanjanju, na usklađenje s propisima, na obustavu daljnjeg građenja, te način rada građevinskih inspektora u izricanju novčanih kazni.

Sukladno članku 107. stavak 5. Zakona o Državnom inspektoratu podatak o donošenju ovog rješenja kojim je naređena inspekcijska mjera usklađivanja građenja, te klasifikacijska oznaka, urudžbeni broj i datum donošenja rješenja evidentirat će se i objaviti u informacijskom sustavu prostornoga uređenja po izvršnosti ovog rješenja.

Prema članku 106. stavak 5. Zakona o Državnom inspektoratu, protiv rješenja kojeg donosi građevinski inspektor ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Slijedom utvrđenog činjeničnog stanja i primjenom navedenih zakonskih odredbi riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim Upravnim sudom u Splitu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja i predaje se nadležnom sudu neposredno ili se šalje poštom.

10.06.2021.g.
Dana Rudić

VIŠI GRAĐEVINSKI INSPEKTOR
Stjepan Tadić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. DAL-KON ING d.o.o., Supilova 7A, Zagreb, zastupan po Krstičević Željku, Spinčićeva 16, Split
2. Suvlasnici predmetne zgrade zastupani po predstavnici Lovrić Manueli, Hrvace 233, Hrvace putem odvjetnika Barišić Kristiana, Velebitska 27, Split
3. LUCIS D.O.O., Put Dragulina 76B, Trogir, zastupan po Ugrina Edvardu,
4. DALMACIA YACHTING D.O.O., Martićeva ulica 6, Zagreb, zastupana po Milos Milicsevics,
5. Rušić Doris, Put Radoševca 11, Split,
6. Ožić Paić Mladen, Ulica Slobode 2/A, Split,
7. Olujčić Vinko, Grge Novaka 14, Split,
8. Ozretić Vukosavljević Marija, Jurja Šižgorića 30, Split,
9. Pavičić Vedran, Put Radoševca 52, Split,
10. Tauš Dragutin, Republike Hrvatske 109, Kutjevo,
11. Bulić Tomislava, Kneza Višeslava 16, Split,
12. Karin Jurica, Vjekoslava Paraća 2, Split,
13. Kujundžić Vesela, Put Smoljevca 15, Kaštel Sućurac,
14. Todorčić Ankica, Prilaz Gjura Deželića 70, Zagreb,
15. Zeljko Velimir, Vinogradska 76, Split,
16. Zeljko Željka, Vinogradska 76, Split,
17. Todorčić Ante, Pantovčak 160B, Zagreb,
18. Lovrić Manuela, Hrvace 233, Hrvace,
19. Bakić Branimir, Makarska ulica 46, Split,

20. Sinovčić Jugana, Put Radoševca 52, Split,
 21. Bakalar Goran, Ruđera Boškovića 25, Split,
 22. Delin Ante, Put Radoševca 52, Split,
 23. Boban Vanja, Doverska 14, Split
 24. Lučić Tomislav, Jurja Dalmatinca 8, Zagreb,
 25. Matulić Anka, Put Radoševca 52, Split,
 26. Sarevski Trajan, Put Radoševca 52, Split,
 27. Sarevski Jozefina, Put Radoševca 52, Split,
-

PRILOG 3

ZAKONI

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetske certifikaciji zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)