

Ref 1  
R-8.6.

**IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE**

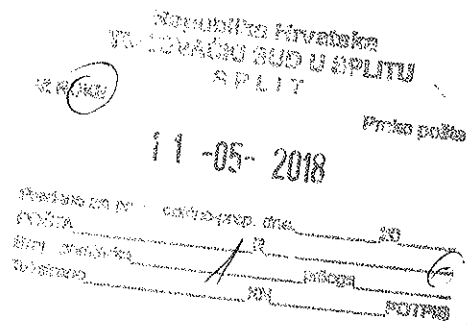
**TRGOVAČKI SUD SPLIT**

1. St - 73/1999.

**JADROPLASTIKA d.d. u stečaju**

**OIB: 84249240270**

U Splitu, 11.05.2018.



**I – Tijek stečajnog postupka**

Sukladno odluci donesenoj na skupštini vjerovnika dana 23.ožujka 2018. godine, a u svezi vještačenja postojećeg stanja nekretnine u odnosu na stanje nekretnine kada je ista preuzeta od društva Nautički centar Trogir d.o.o., dat je nalog sudskom vještaku za graditeljstvo gđin. Malenica za vještačenje postojećeg stanja nekretnine u odnosu na stanje nekretnine kada je preuzeta od predstavnika društva Nautički centar Trogir d.o.o. u srpnju 2014. godine.

Sudskom vještaku su za potrebe vještačenja dostavljene fotografije koje su snimljene dana 29.srpnja 2014.godine prilikom primopredaje nekretnine.

U privitku dostavljam vještvo sudskog vještaka Jure Malenice u kojem se isti očitovao o gore navedenim pitanjima.

U odnosu na zaključak stečajnog suca od 08.svibnja 2018., a u svezi prodaje imovine stečajnog dužnika u privitku dostavljam primjerak oglasa koji će biti objavljen na web starnicama sudačke mreže te HGK, dok će skraćeni oglas biti objavljen u dnevnom tisku Slobodne Dalmacije.

**Stečajna upraviteljica**  
**Anči Bašić dipl.oec.**

**Privitak:**

- oglas o šestoj prodaji
- obavijesti za HGK i VTS
- skraćeni oglas za Slobodnu Dalmaciju

*[Handwritten signature]*  
Jadroplastika d.d.  
U stečaju  
Sagor Donji

**MALENICA JURE**

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **1.St. – 73/99**

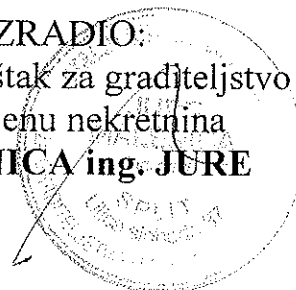
Stečajni upravitelj: **ANČI BAŠIĆ**

Stečajni dužnik: **JADROPLASTIKA d.d. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PREGLED DO SADA  
IZRAĐENIH VJEŠTAVA I DOSTAVLJENE MI  
DOKUMENTACIJE OD STEČAJNE UPRAVITELJICE  
RADI DAVANJA OSVRTA IZGRAĐENOSTI NA  
PREDMETNOM ZEMLJIŠTU U ODNOSU NA  
VREMENSKA RAZDOBLJA.

Split, 16.04.2018.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**



Prema nalogu Suda dana 07.01.2000.godine i 11.01.2000.godine izvršio sam očevid na predmetnoj lokaciji, te izradio vještvo dana 18.02.2000.godine koje sadrži procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

Na stranici 4. izrađenog vještva sam naveo da je uz južni dio poslovno proizvodnog objekta izveden novi proizvodni objekt od zidova od betonskih bloketa debljine 20cm, koji su ožbukani sa vanjske strane, dok je krovnište izvedeno od rešetkastih čeličnih nosača sa pokrovom od valovitog salonita, a pod je izveden kao betonska podloga.

Uz objekt sa južne strane su izvedena dva manja pomoćna objekta od zidova od betonskih bloketa debljine 20cm, sa drvenim krovništem i pokrovom od valovitog salonita.

Na stranici 4. isto tako stoji da su sjeverno od osnovnog objekta izvedeni prizemni skladišni objekti od betonskih bloketa debljine 20cm sa drvenim krovništem i pokrovom od valovitog salonita.

Na stranici 6. stoji da je uz portirnicu sjeverno izveden parking natkriveni prostor, koji je asfaltiran.

U obračunu netto površina u izrađenom vještvu od 18.02.2000.godine sam naveo površinu novog proizvodnog objekta, a koja površina je uključena u procjenu tržišne vrijednosti predmetnog objekta A) Poslovnog proizvodnog objekta sa pomoćnim objektima pod 8. Poslovno proizvodni prostor  $33,60 \times 11,40 = 383,04\text{m}^2$ .

Što se tiče pomoćnih prizemnih objekata koji su prethodno opisani i koje sam naveo u vještvu od 18.02.2000.godine, pogotovo se odnosi na objekte uz kamenu kuću i u produžetku prema istoj, isti nisu obuhvaćeni u procjeni tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, jer su se nalazili u derutnom stanju, izvedeni u grubim radovima, a isti nisu bili uplanjeni u katastru, te nisam niti prikazao netto površinu istih u izrađenom vještvu od 18.02.2000.godine, a niti ih procjenio, s tim što se prethodno ne odnosi na 8. Poslovno proizvodni prostor koji je izveden južno uz osnovni poslovno proizvodni objekt.

Na priloženim fotografijama u izrađenom vještvu od 18.02.2000.godine vidljiv je objekt koji je izveden južno od osnovnog poslovno proizvodnog objekta, a koji sam prethodno naveo u netto površini od  $383,04\text{m}^2$ , te je zapadno na južnom zidu osnovnog poslovno proizvodnog objekta vidljiva nadstrešnica izvedena od čeličnih profila sa pokrovom.

Prema posjedovnom listu i prerisu iz katastra od 13.05.2004.godine pomoćni objekti i južni proizvodni objekt nije evidentiran u katastru.

Od strane stečajne upraviteljice dostavljena mi je kopija elaborata o procjeni predmetnih nekretnina izrađen od strane tvrtke Vještak d.o.o. Zagreb, za naručitelja Audio – Agencija za upravljanje državnom imovinom od 14.11.2011.godine.

Na stranici 5. izrađenog vještva stoji pod 1.5. Popis i opis građevina:

1. Nadstrešnica za vozila – ruševno – nije evidentirano u katastru B.R.P. 267,82m<sup>2</sup>, čelična konstrukcija
4. Zidane šupe – ruševno – 88,00m<sup>2</sup> – zidani objekt nije evidentiran u katastru
6. Šupa uz kamenu kuću – ruševno – nije evidentirana u katastru
8. Skladište uz hallu i more – nije evidentirana u katastru, čelična konstrukcija 397,00m<sup>2</sup>, visine 4,96m, krov rešetkasti, pokrov lim

Dalje se u vještvu navodi da dvije hale – proizvodna i skladište – objekti sa građevinskom vrijednosti kao i kamena kuća, malo skladište i portirnica, dok ostali objekti – nadstrešnica za vozila, zidane šupe i dogradnja uz kamenu kuću, nemaju građevinsku ni arhitektonsku vrijednost, napušteni, trošni i pokradeni.

Potrebno je napomenuti da se pod 8. Skladište uz halu i more u površini od 397,00m<sup>2</sup>, procijenjeno kao što je iz prethodnog vidljivo u vještvu tvrtke Vještak d.o.o. Zagreb, odnosi na 8. Južni poslovno proizvodni prostor u površini od 383,00m<sup>2</sup>, kojeg sam naveo u procjeni u vještvu od 18.02.2000.godine, te kao što je vidljivo ostali pomoćni objekti nisu procijenjeni u vještvu tvrtke Vještak d.o.o., kao što iste nisam niti procjenio u izrađenom vještvu od 18.02.2000.godine.

U kopiji zapisnika o pregledu predmetnih nekretnina od 29.07.2014.godine koji je supotpisan od strane predsjednika Nautičkog centra Trogir d.o.o. i stečajnog upravitelja Ive Jukića, stoji da su svi objekti u derutnom stanju, priključak vode i struje nije u funkciji, a okoliš je zapušten, obrastao i nepristupačan, te da su prilog zapisnika fotografije zatečenog stanja na CD-u.

Na fotografijama na CD-u vidljivo je da iste datiraju od 29.07.2014.godine i da je na istima vidljiv proizvodni prostor južno od poslovno proizvodnog objekta, odnosno objekt između istog i mora, u kojem se nalazi gomila otpadnog materijala, oštećena dvojna metalna šiber vrata, s tim što na krovnoj konstrukciji nedostaje i dio pokrova od valovitog lima, a iz fotografija je vidljivo da je objekt zapušten i devastiran, odnosno da se nalazi u derutnom stanju.

Što se tiče izvedenog stamog objekta, isti je izveden od vertikalnih čeličnih stupova, na kojima su izvedeni čelični krovni rešetkasti nosači, a na kojima je postavljen pokrov od valovitog lima.

Zidovi objekta su izvedeni od betonskih bloketa, ožbukani izvana sa podom od betona i provedenom elektroinstalacijom.

Isto tako na fotografijama su vidljive spreme uz kamenu kuću, te spreme u nizu istočno od kamene kuće, zidane od betonskih bloketa debljine 20cm sa drvenim krovijem na jednu vodu i pokrovom od valovitog salonita, sa otvorima bez vrata, sve zapušteno i u derutnom stanju.

Isto tako na fotografijama je vidljiva i nadstrešnica, izvedena na zapadnom dijelu južnog zida poslovno proizvodnog objekta.

Na CD-u se nalaze fotografije koje prikazuju kompletno stanje na čitavom predmetnom kompleksu.

Prema nalogu Suda dana 19.10.2016.godine izvršio sam očevid na licu mjesta i 24.10.2016.godine izradio vještvo koje sadrži procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

Iz izrađenog vještva i fotografija lica mjesta je nesporno da je srušen južni poslovno proizvodni objekt, te nadstrešnica na zapadnom dijelu južnog zida poslovno proizvodnog objekta, kao i spreme uz kamenu kuću, i spreme istočno u nizu u odnosu na kamenu kuću.

U ovom vještvu dajem procjenu građevinske vrijednosti južnog poslovno proizvodnog objekta, na osnovu podataka iz izrađenog vještva od 18.02.2000.godine, te na osnovu fotografija snimljenih 29.07.2014.godine, a sve prema jediničnim cijenama radne snage i materijala koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

## **A) JUŽNI POSLOVNO PROIZVODNI OBJEKT**

### **B.1. Nova građevinska vrijednost**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| - Netto korisna površina   | 383,00m <sup>2</sup>      |
| - Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m <sup>2</sup> netto korisne površine iznosi: | 2.600,00Kn/m <sup>2</sup> |

Nova građevinska vrijednost objekta: 383,0m <sup>2</sup> x 2.600,00 =	995.800,00Kn
--	--------------

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 16.04.2018.god.
- Godina izgradnje 1981.god.
- Starost zgrade 37 god.
- Preostali vijek korištenja 23 god.
- OVK - 60 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 5,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost  $G/OVK = 37/60 = 0,616$  (61,60%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 20 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade =  $60 - 20 = 40$  god.
- Linearni otpis =  $40/60 = 0,666 = 66,66\%$

Preostala vrijednost 995.800,00 x 0,334 =	332.597,20Kn
--	--------------

---

**Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 332.597,20Kn**

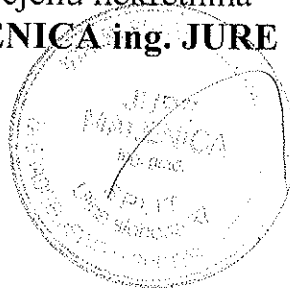
---

**A izraženo u Eur-ima iznosi: 332.597,20Kn : 7,41 = 44.884,91Eur**

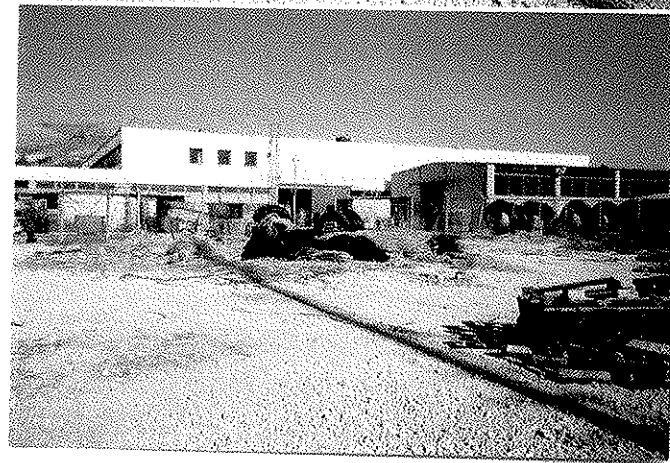
Što se tiče sprema uz kamenu kuću i istočno u nizu u odnosu na kamenu kuću, te pošto su se sve, kao što je prethodno navedeno, nalazile u derutnom i trošnom stanju, a što je vidljivo na fotografijama snimljenim 29.07.2014.godine, mislim da iste nemaju nikakvu građevinsku vrijednost, a isto tako je nesporno da navedeni pomoćni objekti, kao i južni poslovno proizvodni objekt nisu uplanjeni u katastru.

Split, 16.04.2018.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**

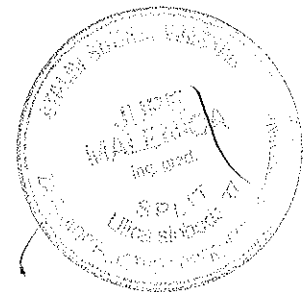
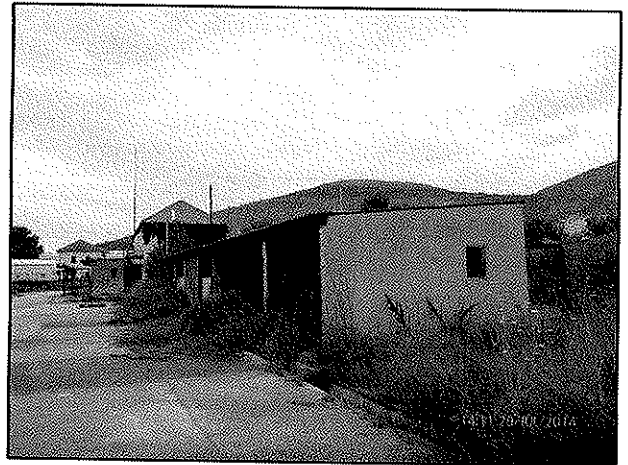
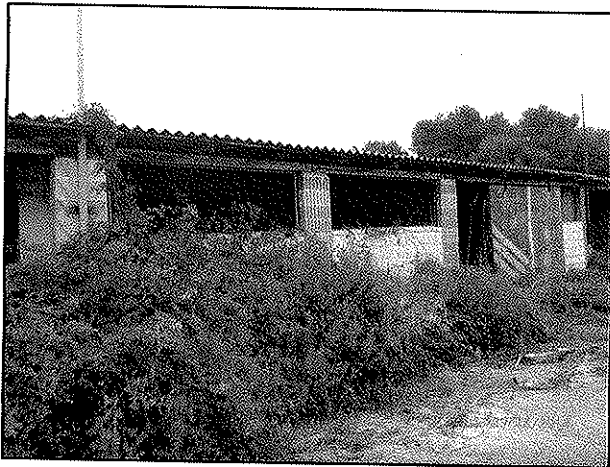


SLIKE SA OČEVIDA OD 07.01.2000.GODINE I 11.01.2000.GODINE

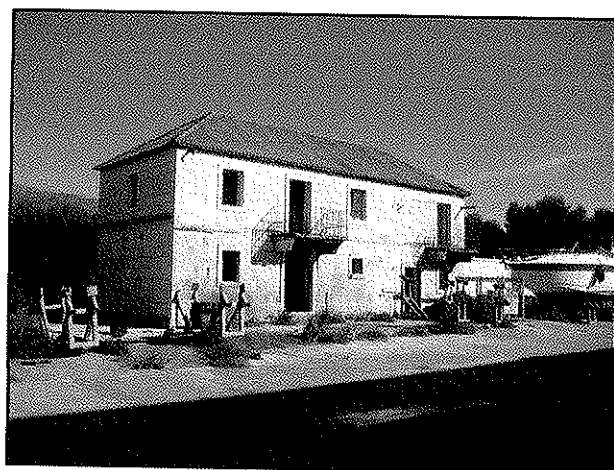
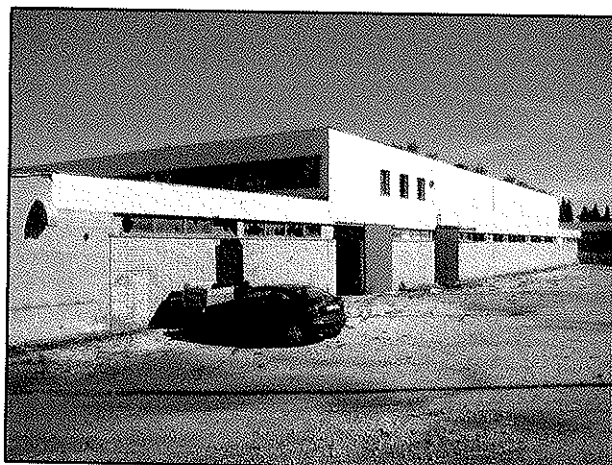


MALENICA ing. JURE  
Posao: Viskozna graditeljstvo  
C. 117 - Svi. Duma 44000000 05, tel. 514.334





SLIKE SA OČEVIDA OD 19.10.2016.GODINE





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA TROGIR

Klasa : 935-07/04-01/432  
Jr. broj : 541-18-10/05-04-2  
Trogir, 13.05.2004.

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

BRJ POSJEDOVNOG LISTA : 1488

KATASTARSKA OPĆINA : SEGET DONJI

Matični broj Prezime i ime (Naziv) - Adresa Omjer

0115005000 JADROPLASTIKA JADROPLASTIKA JADROPLASTIKA JADROPLASTIKA - 1/1  
BRISTIVICA TROGIR

Broj kat. čestice	Pl Naziv katastarske an čestice	Kultura	Kl.	Površina ha a m2	Prihod u kn	Primjedba Ovla.
2491/1	30 BARBUŠINAC	PUT		1 60 47		DV
2491/2	30 BARBUŠINAC	ZGRADA		18 52		DV
2492	30 Barbušinac	ZGRADA		27 24		DV
2493	30 Barbušinac	ZGRADA		97		DV

Stanje na dan : 13.05.2004.

U K U P N O :

2 07 20

Upravne pristojbe prema članku 16. tar. br. 1. u iznosu 20.00 kn i tar. br. 56.  
u iznosu 45.00 kn Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" RH br. 8/96 i 131/97)  
naplaćene su i poništene na podnesku.

Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva, a izdaje se u svrhu  
OKONČANJE STEČAJA te se u druge svrhe ne može koristiti.

Da je ovaj izvod vjeran svom originalu ovjerava



(potpis službene osobe)

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
Područni ured za katastar Split  
**ISPOSTAVA TROGIR**

Popis akta br. 935-06/04-01/932  
Pristojba 40 kuna

K.O. SEGET D.  
D.L. 1:1000 BR. 30,33  
D.L. 1:2880 BR.

**PRERIS KATASTARSKOG PLANA  
SITUACIJA TERENA  
MJERILO 1:1000**

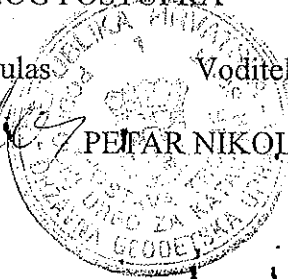
Preris-situacija izdaje na zahtjev STEČAJNI UPRAVITELJ ZA  
JADROPLASTIKU D.D.  
a služi u svrhu OKONČANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Trogir, 13.05.2004.

Izradila: Kristina Vulas

Voditelj ispostave:

 PETAR NIKOLIĆ dipl.ing. geod.



DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
Područni ured za katastar Split  
ISPOSTAVA TROGIR

B U K O Š E G I N A C

D.L. 1:1000 BR. 30,33  
D.L. 1:2880 BR.

Popis akta br. 435/06/04-01/932  
Peistojba 40 kuna

PRERIS KATASTARSKOG PLANA  
SITUACIJA TERENA  
MJEŠTO 1:1000

B A R B U Š I N A C

Preris situacija izdaje na zahtjev  
JADROPLASTIKU D.D.

a služi u svrhu OKONČANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Trogir, 13.05.2004.

Izdala: Kristina Vulas

Voditelj ispostave:

PETAR NIKOLIĆ dipl.ing. geod.

ZAPISNIK

o pregledu nekretnina Jadroplastike d.d. – u stečaju u Segetu Donjem

Dana 29.7.2014. izvršen je pregled nekretnina Jadroplastike d.d. – u stečaju u Segetu Donjem te je utvrđeno sljedeće:

- Svi objekti su u derutnom stanju
- Priključak vode i struje nije u funkciji
- Okoliš je zapušten, obrastao i nepristupačan

*(sat od vode skinuo, vodovod " ")*

Ovom Zapisniku prilažemo fotografije zatečenog stanja na CD-u.

*Jadroplastika d.d.  
U stečaju  
Seget Donji*

Za NAUTIČKI CENTAR TROGIR d.o.o.

Marija Barac

NAUTIČKI CENTAR TROGIR  
d.o.o. R  
Zagreb, Maksimirska 282

JADROPLASTIKA d.d. – u stečaju

stečajni upravitelj Ivo Jukić

*Jadroplastika d.d.  
U stečaju  
Seget Donji*

*Hep - Trogir - isključio trafo jer je devastiran  
i pokraden te glavni napojni tablo  
isključio i bandazirao!*

*Jadroplastika d.d.  
U stečaju  
Seget Donji*

JADROPLASTIKA D.D.-U STEČAJU

Konacvihne bb

SEGET DONJI

Dana 17.09.2014.g.

14.St-73/99

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT

Preko pošte

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
n/p stečajni sudac: Jozo Čaleta

18-09-2014

Predmet: Podnesak stečajnog upravitelja  
- izvješće o stanju imovine Jadroplastika d.d.-u stečaju

Preporučeno za poštu: obično preporučeno 20  
POŠTA 12  
Svoj primatelj 3  
Taksatura 104  
18-09-2014

U odnosu na stanje imovine ovog stečajnog dužnika te nemogućnost da se nakon više pokušaja da u zakup dotična imovina, nakon dugogodišnjih pregovora i razgovora, naš glavni vjerovnik (založni vjerovnik), „Nautički centar Trogir“ doo, je prihvatio da uzme na održavanje i čuvanje dotičnu imovinu.

Naime, nakon višegodišnjih i dugotrajnih pregovora sa Republikom Hrvatskom 13. rujna 2013.g. napravljen je Sporazum kojim se utvrđuje veličina suvlasničkog dijela na dotičnoj imovini te od strane Jadroplastike dostavljen zemljišnoknjižnom odjelu suda u Trogiru na rješavanje. Postupak rješavanja je u tijeku te se ne očekuje tako skoro rješenje.

Cijelo vrijeme trajanja ovog stečajnog postupka, a i u samom Sporazumu Republika Hrvatska nije na nikakav način participirala u troškovima održavanja ovog objekta te je 2006.g., a u cilju smanjenja troškova, objekt isključen iz električne mreže da nebi došlo do štete te iz vodovodne mreže. Pod vodenim napajanjem ostavljeni su hidrantski vodovi u slučaju požara. Naime HEP Trogir je prilikom isključivanja iz mreže izmjestio transformator u njegovom vlasništvu i direktno spojio kabel preko kojeg se prije i sada napaja otok Drvenik električnom energijom.

Stečajni dužnik je cijelo vrijeme, kao posjednik i vlasnik, terećen komunalnom i vodnom naknadom. Prilikom potpisivanja Sporazuma o diobi suvlasničkih djelova, Republika Hrvatska na sebe nije htjela preuzeti nikakve obveze u odnosu na troškove čuvanja, održavanja te plaćanja dospjelih i ostalih obveza.

Napomenuo bih da se vodi više upravnih postupaka pred tijelima državne uprave, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Trogir, u svrhu povrata oduzete imovine i to od: Joško Rade, Seget Donji, Nada Braović, Zagreb, Ivan Rade, Trogir, Dijana Karić, Zagreb te Bosiljka Čarija i Marija Berket, iz Segeta Donjeg.

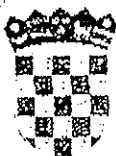
Dotični postupci još nisu riješeni u prvostupanjskom upravnom postupku, a u zemljišnim knjigama upisana je privremena mjera: zabrana raspolaganja imovinom-prodaja do rješenja spora i to na čest.zem 3305/1, ZU 2589 KO Seget.

Slijedom gore navedenog, a kako bi barem donekle očuvao ovu imovinu od uništenja i daljnje devastacije do rješenja gore navedenih postupaka, dana 01.08.2014.g. ustupio sam na čuvanje i održavanje dotičnu imovinu „Nautičkom centru Trogir“ doo (Sporazum u privitku).

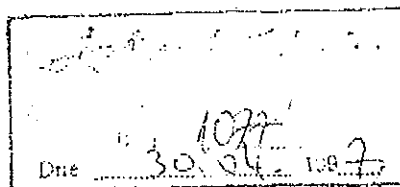
Kako se iz Sporazuma može očitati založni vjerovnik se obvezao čuvati, održavati marom dobrog gospodara, te plaćati sve obveze koje terete dotičnu imovinu do okončanja svih navedenih postupaka. Smatram da sam na taj način bar donekle očuvao imovinu do prodaje, zaštitio vjerovnike jer više nemamo obveza prema komunalnoj i vodnoj naknadi kao i ostalih troškova koji terete ovu nekretninu.

Stečajni upravitelj:  
Ivo Jukić, dipl.inž.

*[Handwritten signature and stamp]*



REPUBLIKA HRVATSKA  
HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU



Klasa: UP/I-943-01/97-02/47  
Urbroj: 563-04-401/97-3  
Zagreb, 21.03.1997.

Hrvatski fond za privatizaciju, na zahtjev "JADROPLASTIKA" d.d., Seget Donji, Trogir, temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 21/96), izdaje

## R J E Š E N J E

U postupku pretvorbe društvenog poduzeća "JADROPLASTIKA" s p.o., Seget Donji, Trogir, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" Republike Hrvatske br:19/91, 83/92, 94/93, 9/95), sljedeće nekretnine procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala:

### Lokacija: SEGET DONJI

#### **ZEMLJIŠTE**

zk.č.br.	k.o.	zk.ul.br	površina m2
3305	Seget	2589	21.010 <i>e</i>

#### Napomena:

Zemljište nije ušlo u procjenu nekretnina poduzeća, jer se radi o pomorskom dobru (Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu druge korisnike odnosno u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba - NN RH 53/91 i 61/91).

#### **OBJEKTI**

Na gore naznačenoj čestici izgrađeni su sljedeći objekti:

1. SKLADIŠTE
2. PORTIRNICA
3. PROIZVODNO UPRAVNA ZGRADA
4. KAMENA KUĆA

#### Napomena:

Objekti ove lokacije izgrađeni na k.č.br. 3305, k.o. Seget, z.k.ul. 2589, površine 21.010 m2 - pomorskom dobru procijenjeni su kao ulaganje sukladno članku 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine RH br 19/91, 83/92, 94/93, 9/95).





reda

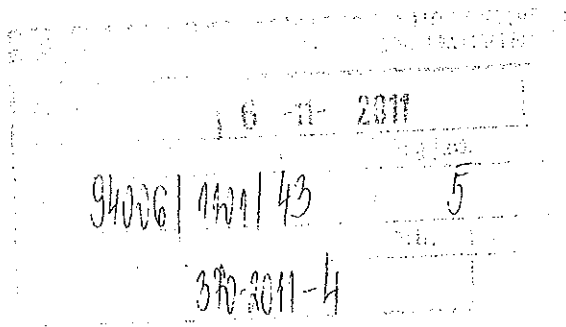
# »VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;

Tel. \*\*385/01/2325-762; Fax: 2316-396; [www.vjestak.hr](http://www.vjestak.hr); [info@vjestak.hr](mailto:info@vjestak.hr)

Žiro rn.: ZABA: 2360000-1101260308; MB 03521940, OIB 66078036556;

» Pismohrana br.: VG-123/11; Zagreb, 14.11.2011.g. «



P.N.

AUDIO agencija za upravljanje  
državnom imovinom

IVANA LUČIĆA 6

10000 ZAGREB

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST NEKRETNINA „JADROPLASTIKA“ D.D. U STEČAJU SEGET DONJI, TROGIR NA ZK.Č.BR.3305 I 1276 K.O. SEGET, ZK.UL.BR.2589



## Osnovni podaci o zadatku

Na zahtjev AUDIO, ZAGREB, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina tvrtke „JADROPLASTIKA“ d.d. U STEČAJU, koje se nalaze u SEGET DONJEM, TROGIR, a u suvlasništvu RH I JADROPLASTIKE.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog kompleksa, koju je moguće postići na tržištu nekretnina u vrijeme procjene, uzevši u obzir sve parametre koji utječu na cijenu iste, u danom vremenu.

Očevid je izvršen dana 03.11.2011.g

**Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonima RH, a posebno :**

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima N.N. 96/06, idr.
2. Podatak o vrijednosti cijena građenja iz Biltena „Standardna kalkulacija“- koju publicira Građevinski Institut.
3. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (N.N. 52/84),
4. Podataka o etalonskoj cijeni građenja,
5. Podataka iz Uredbe o visini vodnog i komunalnog doprinosa (N.N.14/06 i 35/06),
6. Normativi za procjenu građevinskih objekata ZIG 03/1980,
7. Odluka o komunalnom doprinosu,
8. Pravilnik o izračunu obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa,

Kao i na temelju dostupne dokumentacije:

1. Kopija katastarskog plana,
2. Posjedovni list,
3. Vlasnički list
4. Izvod iz prostornog plana, sve se nalazi u prilogu vještačenja

Imovinsko pravni podaci koji su korišteni dobiveni su ili od naručitelja ili od korisnika prostora, te od javno dostupnih institucija,.

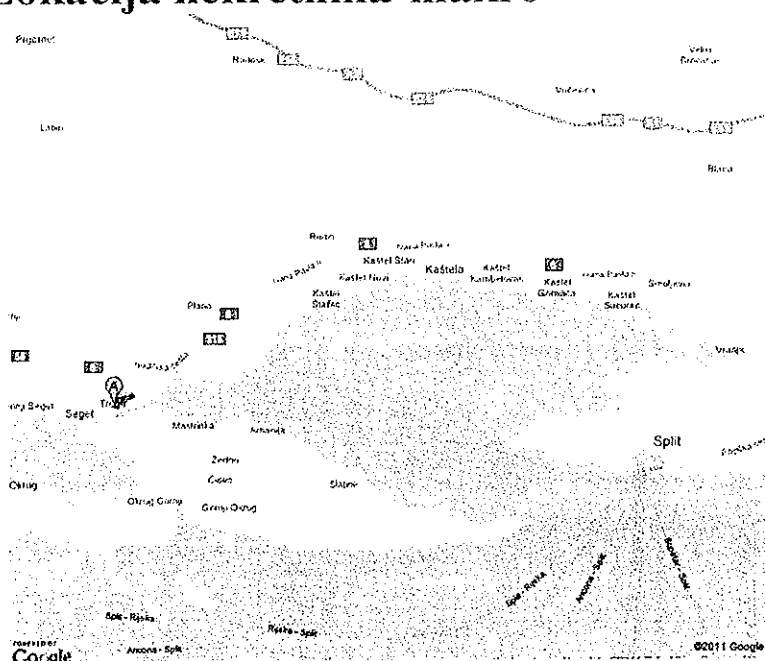
Vještak je na licu mjesta izvršio potrebne izmjere i prikupio tehničke podatke.

Svi ostali podaci, kao i dojam o objektima sakupljeni su na očevidu prilikom pregleda objekata i lokacije.

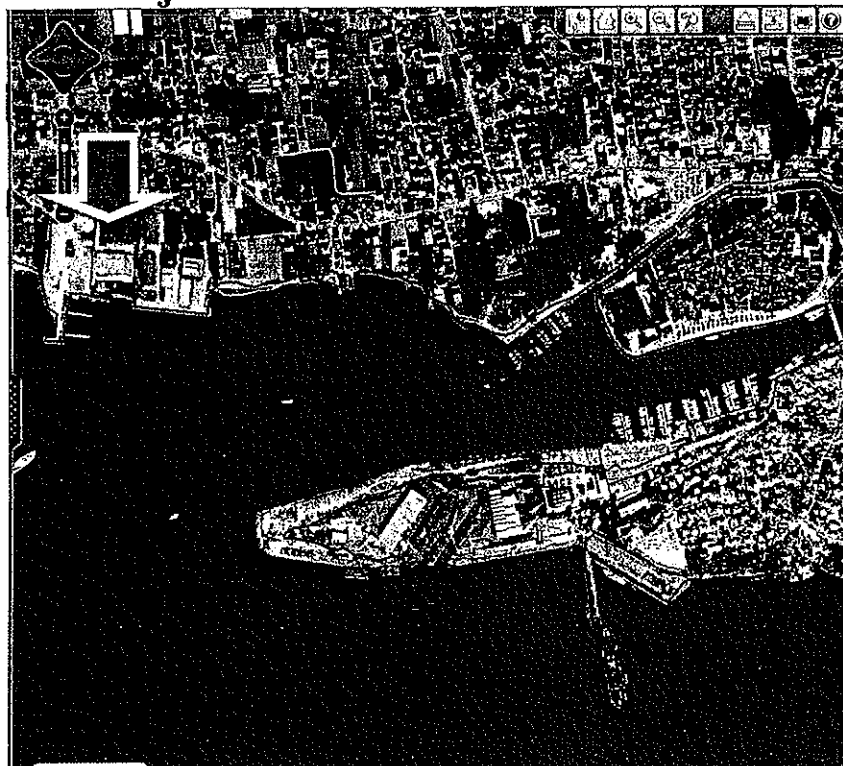
Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, daje se nalaz i procjena.

# 1. NALAZ

## 1.1. Lokacija nekretnina-makro



## 1.2. Lokacija nekretnina – mikro

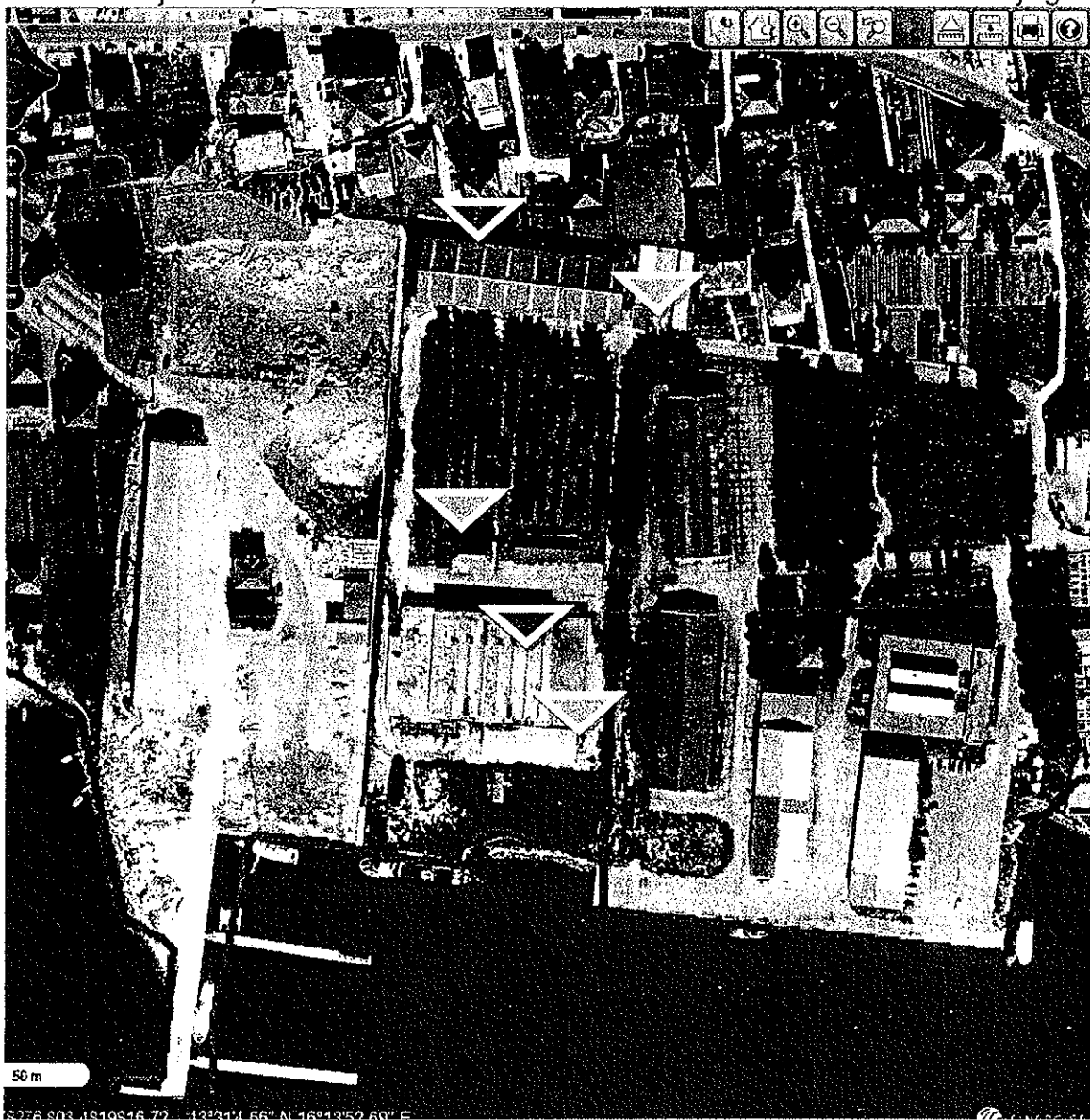


Lokacija predmetnih nekretnina smještena je zapadno od Trogira, 7 km udaljena od Splita, 30 km od autoputa, u blizini zračne luke Split, uz samo more, uz marinu, južno od Magistrale, od koje je udaljen 200 m. Vrlo dobra mikrolokacija.

Trogirska rivijera-vrlo dobra makrolokacija.

### 1.3. Opis nekretnine – zemljišta i objekata

Predmetne nekretnine sačinjava: građ.zemljište, te crvenom strelicom označene 2 hale-južna proizvodna i sjeverna skladišna, te zelenom strelicom označene portirnica na sjeveru, kamena kuća u sredini i malo skladište uz more na jugu.



Br. Br.kat.čest. k.o. Seget Donji

1. 2491/2-hala sjever-skladište
2. 2491/1-zemljište-okućnica
3. 2493-kamena kuća
4. 2492 – proizvodna hala jug

## **IDENTIFIKACIJA KATASTARSKIH ČESTICA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI**

### **K.O. SEGET**

<b>Br.</b>	<b>Br.z.k.č.</b>	<b>Pov.</b>	<b>zk.ul.br.</b>
1.	3305, k.o. Seget,	19158	2589
2.	1276, k.o. Seget,	1852	2589

### **UKUPNA POV.ZEMLJIŠTA P=21.010 m<sup>2</sup>**

Zemljište je opremljeno infrastrukturom, sa manjim asfaltiranim manipulativnim prostorom između hale i kamene kuće, putem do sjeverne hale, sve unutar ograđenog prostora.

Procjena se vrši prema stanju u dokumentaciji koja je vještaku dostavljena uz napomenu kako se navodi:

Napomena:

1. U zemljišniku i katastru je došlo do izmjene i pov.zemljišta je 20.720 m<sup>2</sup>, odnosno 20.460 m<sup>2</sup>.
2. Unutar vrta je maslinik (nasadi maslina nisu predmet ove procjene-takove procjene radi vještak poljoprivredne struke).

### **1.4. Namjena zemljišta po GUP-u**

Predmetna zemljišta nalaze se unutar DETALJNOG PLANA UREĐENJA ISTOK „BARBUŠINAC“ SEGET DONJI, izrađen od Studio R, iz Splita.

Čestice dijelom u zoni M1-mješovita namjena-izrazito poslovna a dijelom turistička luka- marina. Vidljivo u uvjerenju od 15.10.2010.g. – u privitku.

### **1.5. POPIS I OPIS GRAĐEVINA**

Popis građevina koje se nalaze na predmetnom lokalitetu

1. NADSTREŠNICE ZA VOZILA – ruševno, nije evidentirano u katastar, BRP 267,82 m<sup>2</sup>, čelična konstrukcija, neodržavano,
2. PORTIRNICA-nije evidentirana u katastar, 36 m<sup>2</sup>, visina 3 m, zidani objekt, ravni krov, električna, vrata i prozori drveni, zapušteno
3. HALA – SKLADIŠTE SJEVER, ab montažna konstrukcija, pov.1897 m<sup>2</sup> svjetla visina 5,3 -6,6 m, ab-paneli, krov ab dvostrešni, pokrov trapezni lim, električna izvedena, vrata i prozori metalni, nema sanitarija, vanjska rasvjeta
4. ZIDANE ŠUPE – ruševno, 88 m<sup>2</sup>, zidani objekt, nije evidentirano u katastar
5. KAMENA KUĆA-katnica, 218 m<sup>2</sup>, visina 2,8 m, zidani objekt, električna,
6. ŠUPE UZ KAMENU KUĆU – ruševno, nije evidentirano u katastar,
7. PROIZVODNA HALA-2912 m<sup>2</sup>, ab kostur, zidana ispuna, instalacije sve stand.izvedene, visina 6,4 m, ravni krov, fasada, metalna vrata i prozori, kupole, čajna kuhinja i sanitarni prostor – standardno opločeni, pvc obloga.
8. SKLADIŠTE UZ HALU I MORE – nije evidentirana u katastar, čelična konstrukcija.397 m<sup>2</sup>, visina 4,96 m, krov rešetka, pokrov lim, električna

Dvije hale-proizvodna i skladišna -objekti sa građevinskom vrijednošću, kao i kamena kuća, malo skladište i portirnica.Ostali objekti-nadstrešnice za vozila, zidane šupe i dogradnja uz kamenu kuću nemaju građ. ni arhitektonsku vrijednost, napušteni, trošni, pokradeni.