

1080

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Poslovni broj: 11. St – 113/2014

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
19-10-2016

DUŽNIK: MODRA ŠPILJA d.d, u stečaju
OIB: 30953977438
KOMIŽA

Preporučeno za poštu elektroničkom poštom
POŠTA
Broj prijatelja
Telefonski broj

Poštovana,

U prilogu Vam dostavljam procjenu vrijednosti nekretnina ovog stečajnog dužnika. Procjenu su izradili sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina Malenica ing Jure i Malenica ing Darko.

Procjenjene nekretnine:

1. Poslovni objekt – hotel "Biševo".
2. Poslovni objekt – ex ambulanta
3. Poslovni objekt – ex zgrada Mardešić
4. Poslovni objekt – plažni objekt
5. Poslovni objekt – riblji restoran
6. Poslovni prostor – turist biro
7. Poslovni objekt – plažni objekt Porat, Biševo

Obavještavamo Vas, da smo procjenu predmetnih nekretnina dostavili Ministarstvu financija, Porezna uprava, Središnji ured u Zagrebu, vezano za njihov dopis od 13. rujna 2013.g.

» MODRA ŠPILJA« d.d.
KOMIŽA
Ribarska 72
U STEČAJU

Stečajni upravitelj
Ivo Bučan, dipl.oec.

19-10-2016

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37, 21000 SPLIT

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranićevo šetalište 15, 21000 SPLIT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**
Predmet: **11. St – 113/2014**
Stečajni upravitelj: **IVO BUĆAN**
Stečajni dužnik: **MODRA ŠPILJA d.d. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
HOTELSKOG KOMPLEKSA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM



Očevid od 28.09.2016.godine

Ulica: **Ribarska 72**

Mjesto: **KOMIŽA – OTOK VIS**

Split, 12.10.2016.godine



NEKRETNINA:

A) Poslovni objekt – hotelski kompleks Biševo

B) Građevinsko zemljište

- a) Čest.zgr. 10/1 z.u. 1738 K.O. Komiža
- b) Čest.zem. 219/2 z.u. 1738 K.O. Komiža
- c) Čest.zem. 112/1 z.u. 3620 K.O. Komiža
- d) Čest.zem. 112/9 z.u. 3620 K.O. Komiža
- e) Čest.zem. 222/2 z.u. 3620 K.O. Komiža
- f) Čest.zem. 222/3 z.u. 3620 K.O. Komiža
- g) Čest.zem. 238/2 z.u. 3620 K.O. Komiža
- h) Čest.zem. 239/2 z.u. 3620 K.O. Komiža
- i) Čest.zem. 243/2 z.u. 3620 K.O. Komiža
- j) Čest.zem. 244/2 z.u. 3620 K.O. Komiža
- k) Čest.zem. 222/1 z.u. 1569 K.O. Komiža
- l) Čest.zem. 222/4 z.u. 1569 K.O. Komiža
- m) Čest.zem. 222/5 z.u. 1569 K.O. Komiža
- n) Čest.zem. 222/6 z.u. 1569 K.O. Komiža
- o) Čest.zem. 222/8 z.u. 1225 K.O. Komiža
- p) Čest.zem. 222/7 K.O. Komiža
- q) Čest.zem. 221 z.u. 1226 K.O. Komiža
- r) Čest.zem. 253/7 z.u. 3620 K.O. Komiža

S A D R Ź A J :

A) NALAZ

A.1. Rješenja o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Ive Bućana, dana 28.09.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Komiži na otoku Visu u Ribarskoj ulici broj 72, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti hotelskog kompleksa sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

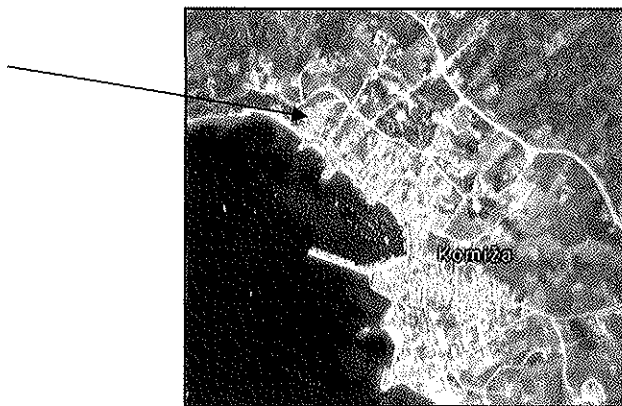
Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

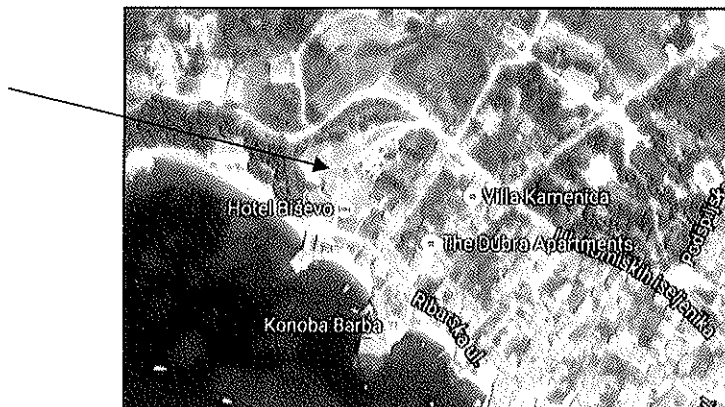
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata poslovni objekt – hotelski kompleks “Biševo”, te građevinsko zemljište oznake čest.zgr. 10/1 i čest.zem. 219/2 z.u. 1738 K.O. Komiža, čest.zem. 112/1, 112/9, 222/2, 222/3, 238/2, 239/2, 243/2, 244/2 i 253/7, sve z.u. 3620 K.O. Komiža, čest.zem. 222/1, 222/4, 222/5 i 222/6, sve z.u. 1569 K.O. Komiža, čest.zem. 222/8 z.u. 1225 K.O. Komiža, čest.zem. 221 z.u. 1226 K.O. Komiža i čest.zem. 222/7 K.O. Komiža, sve locirano u Komiži u Ulici Ribarska 72 u neposrednoj blizini morske obale.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj 4 Su 28/14

Split, 08. travnja 2014. godine

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. i 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13), te članka 10. stavak 1. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14), dana 26. ožujka 2014. godine, donosi

RJEŠENJE

Sudskom vještaku Juri Malenici, ing. grad., koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-735/12 od 29. siječnja 2013. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje vještačenja na djelatnost procjena nekretnina građevina i građevinskog zemljišta.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad., iz Splita, Slobode 37, je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja vještačenja i na djelatnost procjena nekretnina. Naime, da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-735/2012 od 29. siječnja 2013. godine ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, ali da isti u vještačenjima u stečajnim i pamičnim predmetima ovog suda redovito obavlja i procjenu nekretnina, pa stoga predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da će isto sadržavati imenovanje za ovlaštenog sudskog vještaka za „procjenu nekretnina“.

Ovaj sud je Hrvatskog društva sudskih vještaka zatražio mišljenje o tome je li sudski vještak Malenica ing. Jure, temeljem same činjenice što za potrebe sudskih postupaka obavlja i procjene nekretnina, može biti imenovan i za sudskog vještaka za područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka je u svom dopisu Učbroj: To-037/2014 od 03. ožujka 2014. godine navelo da je u Hrvatskom društvu sudskih vještaka – sekcija za graditeljstvo i arhitekturu, zauzet stav da sudski vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjena vrijednosti nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta, te da u tom smislu smatraju da

2

Trgovački sud u Splitu može donijeti rješenje o imenovanju gospodina Jure Malenice ing. grad. stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Ivan Basić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu pravosuđa, Republike Hrvatske u Zagrebu, u roku od 15 dana od prijema rješenja. Žalba se podnosi u 2 primjerku putem ovog suda.

O tome obavijest:

1. Jure Malenica, Slobode 37, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH
3. Spis vještaka, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSIJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovan je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, polisu osiguranja, rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 04. rujna 2015. godine kojime se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasir: 740-02/16-03/30736, Ur.broj: 514-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je stoga iznijetog trebalo odlučiti kao u izradi rješenja.



PREDSIJEDNICA SUDA

Franka Buzov

POUČKA 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.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo šetalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH
3. Split Su, ovdje

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetni hotelski kompleks "Biševo" se sastoji od tri cjeline, i to hotel "B" kategorije – stari dio, hotel "B" kategorije – novi dio i hotel "C" kategorije.

Hotel "B" kategorije – stari dio se sastoji od prizemlja, dva kata i nadgrada, i isti predstavlja istočni dio hotelskog kompleksa.

Nosiva konstrukcija je izvedena od armirano betonskih zidova, dok su međukatne konstrukcije izvedene kao armirano betonske sa izvedenim ab horizontalnim i vertikalnim serklažima, a završna krovna konstrukcija je izvedena kao ab na dvije vode sa pokrovom od kupe kanalice.

Prizemlje se sastoji od uredskih prostora i kotlovnice, dok je na prvom i drugom katu locirano 29 soba i dva apartmana, dok je na nadgrađu (trećem katu) locirana jedna soba i dva apartmana.

Smještajne jedinice se sastoje od ulaznog dijela sa spavaćom sobom i kupatila, dok su u južnim smještajnim jedinicama izvedene i lode.

Na podovima u ulaznom i spavaćem dijelu je postavljen tapison, dok su u kupatilima na podovima postavljene keramičke pločice, dok je dio zidova u kupatilima obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U kupatilima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima, umivaonici i tuš kade.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrilna puna drvena, dok je vanjska stolarija, prozori i vrata, izvedena kao drvena ostakljena sa zaštitom od grilja i griljuna.

Predmetni objekt je sagrađen 1968.godine, s tim što je u ulaznom dijelu vršena adaptacija 1980.godine.

Hotel "B" kategorije – novi dio se sastoji od prizemlja i šest katova, i isti predstavlja središnji i zapadni dio hotelskog kompleksa.

Nosiva konstrukcija je izvedena od armirano betonskih zidova, dok su međukatne konstrukcije izvedene kao armirano betonske sa izvedeni ab horizontalnim i vertikalnim serklažima, a završna krovna konstrukcija je izvedena kao ab na dvije vode sa pokrovom od kupe kanalice.

Prizemlje se sastoji od ulaznog dijela sa recepcijom i hodnika, dok su na prvom katu izvedeni kuglana, aperitiv bar te 5 smještajnih jedinica, na drugom katu je izvedeno 9 smještajnih jedinica te caffe bar, na trećem katu je izvedeno 9 smještajnih jedinica, restoran sa unutarnjim dijelom i vanjskom baštom, kuhinja sa pratećim prostorijama te kongresna sala, a na četvrtom katu je izvedeno 30 smještajnih jedinica i jedan apartman, dok je na petom katu izvedeno 30 smještajnih jedinica, a na šestom katu je izvedeno 13 smještajnih jedinica.

Smještajne jedinice se sastoje od ulaznog dijela sa spavaćom sobom, kupatila, dok su u većem dijelu smještajnih jedinica izvedene i lođe.

U prostorima kuhinje i restorana sa vanjskom baštom na podovima su postavljene keramičke pločice, kao i na dijelu zidova u kuhinji, te u prostoru kuglane, dok su u hodnicima i predprostorima na podovima postavljene keramičke i kamene pločice.

Na podovima u ulaznom i spavaćem dijelu je postavljen tapison, dok su u kupatilima na podovima postavljene keramičke pločice, dok je dio zidova u kupatilima obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U kupatilima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima, umivaonici i tuš kade.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrnlina puna drvena, dok je vanjska stolarija, prozori i vrata, dijelom izvedena kao drvena ostakljena sa zaštitom od grilja i griljuna.

Predmetni objekt je sagrađen 1980.godine, s tim što je u periodu od 2006.godine do 2009.godine vršena adaptacija.

Hotel "C" kategorije – novi dio se sastoji od suterena, prizemlja i prvog kata, i isti predstavlja južni dio hotelskog kompleksa.

Nosiva konstrukcija je izvedena od armirano betonskih zidova, dok su međukatne konstrukcije izvedene kao armirano betonske sa izvedeni ab horizontalnim i vertikalnim serklažima, a završna krovna konstrukcija je izvedena kao drvena na dvije vode sa pokrovom od kupe kanalice.

Prizemlje se sastoji od kuhinje, sanitarnih čvorova i pizzerije sa vanjskom baštom, dok je u prizemlju izveden zajednički hodnik, 9 soba, dva pomoćna prostora, 2 zajednička sanitarna čvora i prostora tuša, s tim što je isto kao i u prizemlju izvedeno i na prvom katu.

Smještajne jedinice se sastoje od ulaznog dijela sa spavaćom sobom.

Na podovima u ulaznom i spavaćem dijelu je postavljen tapison, dok su u kupatilima na podovima postavljene keramičke pločice, dok je dio zidova u kupatilima obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U kupatilima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima i umivaonici.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrlna puna drvena, dok je vanjska stolarija, prozori i vrata, dijelom izvedena kao drvena ostakljena sa zaštitom od grilja i griljuna, a dijelom kao PVC ostakljena.

Predmetni objekt je sagrađen 1964.godine.

Sve tri cjeline su međusobno funkcionalno povezane kao jedinstvena cjelina, povezane unutarnjim zajedničkim hodnicima, s tim što su unutar kompleksa izvedena tri teretna lifta, te dva lifta za goste, te zajednički stubišni prostori.

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da se dijelovi hotela i to "B" stari i novi dio koriste za poslovne svrhe u funkciji turističkr djelatnosti te ova dva dijela sadrže 126 soba i 5 apartmana, dok se dio hotela "C" kategorije koristi za smještaj osoblja.

U potpunom hotelskom kompleksu "Biševo" provedene su vodovodne instalacije, odvodne instalacije od sanitarnih uređaja, te elektroinstalacije sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima i telefonske instalacije, s tim što su u svim smještajnim jedinicama ugrađeni klima uređaji, s tim što su unutar soba ugrađeni radijatori.

Hotelski kompleks "Biševo" je spojen na gradsku vodovodnu, kanalizacijsku mrežu i elektro mrežu.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) HOTELSKI KOMPLEKS "BIŠEVO"

a) Hotel "B" kategorije – novi dio	4.336,00m ²
b) Hotel "B" kategorije – stari dio	938,00m ²
c) Hotel "C" kategorije	717,00m ²

UKUPNO a + b + c:

5.991,00m²

BRUTO POVRŠINA

$$5.203,20\text{m}^2 + 1.125,60\text{m}^2 + 860,40\text{m}^2 = 7.189,20\text{m}^2$$

BRUTO VOLUMEN

$$14.569,00\text{m}^3 + 3.151,70\text{m}^3 + 2.409,20\text{m}^3 = 20.129,80\text{m}^3$$

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 219/2, u naravi kuća površine 51,00m² i dvor površine 229,00m², ukupne površine 280,00m², te nekretnina oznake čest.zgr. 10/1, u naravi stojna kuća površine 111,00m², obe nekretnine upisane u z.u. 1738 K.O. Komiža, s što je upisano pravo vlasništva u korist Modre Špilje d.d. Komiža za cijelo.

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da su u zk tijelu I. upisane nekretnine oznake čest.zem. 239/2 upisana u naravi kuća površine 678,00m² i pašnjak površine 335,00m², ukupne površine 1.013,00m², čest.zem. 112/1, u naravi vinograd površine 1.510,00m², čest.zem. 222/2 u naravi vinograd površine 1.673,00m², čest.zem. 222/3 u naravi oranica površine 256,00m² i čest.zem. 238/2 u naravi kuća površine 516,00m² i pašnjak površine 1.691,00m², ukupne površine 2.207,00m², dok su u zk tijelu II. upisane nekretnine oznake čest.zem. 112/9, u naravi neplodno površine 443,00m², čest.zem. 243/2, u naravi neplodno površine 186,00m² i čest.zem. 244/2, u naravi neplodno površine 627,00m², a u zk tijelu III. je upisana nekretnina oznake čest.zem. 253/7, u naravi neplodno površine 7,00m², sve z.u. 3620 K.O. Komiža, s što je upisano pravo vlasništva u korist Hotelskog turističkog poduzeća „Modra Špilja“ d.d. Komiža za cijelo.

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 221, u naravi kuća površine 17,00m² i dvor površine 102,00m², ukupne površine 119,00m², s što je upisano pravo vlasništva u korist Katić Edgara, Marinković-Zanetov Antuna i Marinković Ivana za po 1/3 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine.

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 222/1, u naravi kuća površine 28,00m² i oranica površine 237,00m², ukupne površine 265,00m², nekretnina oznake čest.zem. 222/4, u naravi kuća površine 140,00m² i oranica površine 105,00m², ukupne površine 245,00m², nekretnina oznake čest.zem. 222/5, u naravi kuća površine 64,00m² i oranica površine 26,00m², ukupne površine 90,00m², te nekretnina oznake čest.zem. 222/6, u naravi kuća površine 145,00m² i neplodno površine 6,00m², ukupne površine 151,00m², sve nekretnine upisane u z.u. 1569 K.O. Komiža, s što je upisano pravo vlasništva u korist Društvenog vlasništva za cijelo.

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 222/8 z.u. 1225 K.O. Komiža, u naravi kuća površine 231,00m² i dvor površine 304,00m², ukupne površine 535,00m², s što je upisano pravo vlasništva u korist Društvenog vlasništva za cijelo.

Prema stanju u katastru vidljivo je da je u posjedovnom listu broj 990 između ostalog upisana čest.zem. 222/7, u naravi kuća površine 34,00m² i oranica površine 90,00m², ukupne površine 124,00m², s tim što je upisano pravo posjeda u korist Grada Komiže.

Od strane stečajnog dužnika dostavljena mi je kopija presude Općinskog suda u Splitu br. IIP – 1412/98 od 30.12.2014.godine u kojoj stoji da je stečajni dužnik vlasnik i posjednik nekretnine opisane i kao čest.zem. 222/1, 222/4, 222/5, 222/6 z.u. 1569 K.O. Komiža i kopija Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: UP/I – 943 – 01/97 – 02/168, Ur.broj: 563 – 04 – 402/97 – 3 od 06.06.1997.godine u kojem rješenju pod 8. Lokacija Komiža, Kompleks hotela „Biševo“, navodi se zemljište i to čest.zgr. 10/1 i čest.zem. 219/2, obe z.u. 1738 K.O. Komiža, čest.zem. 222/7 i 222/8 z.u. 1225 K.O. Komiža, čest.zem. 223/3 z.u. 401 K.O. Komiža, čest.zem. 221 z.u. 1226 K.O. Komiža, čest.zem. 222/6, 222/5 222/4 i 222/1 z.u. 1569 K.O. Komiža, čest.zem. 238/2, 239/2, 112/1, 222/2, 222/3, 112/9, 243/2 i 244/2 z.u. 3620 K.O. Komiža, te čest.zem. 254/16 i 254/17 z.u. 3573 K.O. Komiža.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti hotelskog kompleksa sa pripadajućim građevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti hotelskog kompleksa prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je radena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa prvim kvartalom 2016.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 550m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 254/6 K.O. Komiža, površine 378,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.12.2015.godine na iznos od 345.849,86kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 300m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 796/2 K.O. Komiža, površine 80,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.10.2014.godine na iznos od 76.600,00kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 750m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 304 K.O. Komiža, površine 313,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.09.2013.godine na iznos od 277.889,97kn.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI
HOUSE PRICE INDICES
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)					
Godina	Trimestar	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeca stambena objekta	Grad Zagreb	Jadransko	Osijek
Year	Quarter	Total	New housing objects	Existing housing objects	City of Zagreb	Adriatic coast	Osijek
2012.	Q1	100,33	102,30	98,53	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,70	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,70	101,58	98,70	97,28	99,33	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,85	95,38	95,48	95,91
2013.	Q1	95,31	99,08	92,37	93,55	95,85	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	94,21	94,23
	Q3	95,02	95,34	92,70	91,70	97,30	93,36
	Q4	93,31	95,18	91,75	90,95	95,19	95,34
2014.	Q1	93,13	94,75	91,72	90,55	94,19	94,04
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,65	94,71	94,35
	Q3	93,34	97,09	90,74	90,90	93,37	93,30
	Q4	92,45	93,20	90,01	90,79	93,93	91,16
2015.	Q1	91,47	90,81	90,98	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,32	88,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,51	88,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,56	90,11	87,84	91,88	91,62
2016.	Q1	91,82	89,19	91,50	95,25	90,03	91,37

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Komiža	Komiža	Komiža
Z.K. čestica	254/6	796/2	304
Datum transakcije	14.12.2015	15.10.2014	26.09.2013
Površina m ²	378,00	80,00	313,00
Prodajna vrijednost Kn	345.849,86	76.600,00	277.889,97
Prodajna vrijednost Eur	45.327,64	10.052,49	36.516,42
Cijena Eur/m ²	119,91	125,66	116,67
Cijena Kn/m ²	914,95	957,50	887,83
Indeks/dan transakcije	91,88	93,98	97,80
Indeks/dan vrednovanja	93,03	93,03	93,03
Korekcijski faktor	1,013	0,990	0,951
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	121,47	124,40	110,95

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) ČEST.ZEM. 243/2 K.O. KOMIŽA – površine 186,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Komiža u blizini hotelskog kompleksa Biševo i 100m od morske obale	Usporedna 1 Komiža 150m sjeverno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale	Usporedna 2 Komiža 220m istočno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale	Usporedna 3 Komiža 380m sjeverno od predmetne nekretnine i 450m od morske obale
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište nalog 10/2016 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 12/2015 121,47	zemljište vlasništvo kupoprodaja 10/2014 124,40	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2013 110,95

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Odlična -	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%
Veličina (-20% do + 20%)	186,00 -	378,00 +10%	80,00 0%	313,00 +10%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Nepravilni +5%	Pravokutni 0%	Nepravilni +5%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Slično 0%	Slično 0%	Slično 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovna -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 148,40	+30% 157,91	+15% 143,06	+30% 144,23
--	-------------	----------------	----------------	----------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 12.10.2016.godine 1EUR iznosi 7,50Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZGR. 10/1 K.O. KOMIŽA

111,00 x 1.113,00 = 123.543,00

111,00 x 148,40 = 16.472,40

UKUPNO a:	123.543,00Kn	16.472,40Eur
------------------	---------------------	---------------------

b) ČEST.ZEM. 219/2 K.O. KOMIŽA

280,00 x 1.113,00 =

311.640,00

280,00 x 148,40 =

41.552,00

UKUPNO b:

311.640,00Kn

41.552,00Eur

c) ČEST.ZEM. 112/1 K.O. KOMIŽA

1.510,00 x 1.113,00 =

1.680.630,00

1.510,00 x 148,40 =

224.084,00

UKUPNO c:

1.680.630,00Kn

224.084,00Eur

d) ČEST.ZEM. 112/9 K.O. KOMIŽA

443,00 x 1.113,00 =

493.059,00

443,00 x 148,40 =

65.741,20

UKUPNO d:

493.059,00Kn

65.741,20Eur

e) ČEST.ZEM. 222/2 K.O. KOMIŽA

1.673,00 x 1.113,00 =

1.862.049,00

1.673,00 x 148,40 =

248.723,20

UKUPNO e:

1.862.049,00Kn

248.273,20Eur

f) ČEST.ZEM. 222/3 K.O. KOMIŽA

256,00 x 1.113,00 =

284.928,00

256,00 x 148,40 =

37.990,40

UKUPNO f:

284.928,00Kn

37.990,40Eur

g) ČEST.ZEM. 238/2 K.O. KOMIŽA

2.207,00 x 1.113,00 =

2.456.391,00

2.207,00 x 148,40 =

327.518,80

UKUPNO g:

2.456.391,00Kn

327.518,80Eur

h) ČEST.ZEM. 239/2 K.O. KOMIŽA

1.013,00 x 1.113,00 = 1.127.469,00

1.013,00 x 148,40 = 150.329,20

UKUPNO h:

1.127.469,00Kn

150.329,20Eur

i) ČEST.ZEM. 243/2 K.O. KOMIŽA

186,00 x 1.113,00 = 207.018,00

186,00 x 148,40 = 27.602,40

UKUPNO i:

207.018,00Kn

27.602,40Eur

j) ČEST.ZEM. 244/2 K.O. KOMIŽA

627,00 x 1.113,00 = 697.851,00

627,00 x 148,40 = 93.046,80

UKUPNO j:

697.851,00Kn

93.046,80Eur

k) ČEST.ZEM. 222/1 K.O. KOMIŽA

265,00 x 1.113,00 = 294.945,00

265,00 x 148,40 = 39.326,00

UKUPNO k:

294.945,00Kn

39.326,00Eur

l) ČEST.ZEM. 222/4 K.O. KOMIŽA

245,00 x 1.113,00 = 272.685,00

245,00 x 148,40 = 36.358,00

UKUPNO l:

272.685,00Kn

36.358,00Eur

m) ČEST.ZEM. 222/5 K.O. KOMIŽA

90,00 x 1.113,00 = 100.170,00

90,00 x 148,40 = 13.356,00

UKUPNO m:

100.170,00Kn

13.356,00Eur

n) ČEST.ZEM. 222/6 K.O. KOMIŽA

151,00 x 1.113,00 =

168.063,00

151,00 x 148,40 =

22.408,40

UKUPNO n:

168.063,00Kn

22.408,40Eur

o) ČEST.ZEM. 222/8 K.O. KOMIŽA

535,00 x 1.113,00 =

595.455,00

535,00 x 148,40 =

79.394,00

UKUPNO o:

595.455,00Kn

79.394,00Eur

p) ČEST.ZEM. 222/7 K.O. KOMIŽA

124,00 x 1.113,00 =

138.012,00

124,00 x 148,40 =

18.401,60

UKUPNO p:

138.012,00Kn

18.401,60Eur

q) ČEST.ZEM. 221 K.O. KOMIŽA

119,00 x 1.113,00 =

132.447,00

119,00 x 148,40 =

17.659,60

UKUPNO q:

132.447,00Kn

17.659,60Eur

r) ČEST.ZEM. 253/7 K.O. KOMIŽA

7,00 x 1.113,00 =

7.791,00

7,00 x 148,40 =

1.038,80

UKUPNO r:

7.791,00Kn

1.038,80Eur

UKUPNO (a – r):

10.957.521,00Kn

1.461.002,80Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST HOTELSKOG KOMPLEKSA

a) HOTEL "B" KATEGORIJE – NOVI DIO

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	4.336m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	6.000,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $4.336\text{m}^2 \times 6.000,00 = 26.016.000,00\text{Kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 12.10.2016.god.
- Godina izgradnje 1980.god. + 2006.god. – 2009.god. (adaptacija)
- Starost zgrade (36 god. + 8 god.)/2 = 22 god.
- Preostali vijek korištenja 98 god.
- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 22/120 = 0,183$ (18,30%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 68god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $120 - 68 = 52\text{god.}$
- Linearni otpis = $52/120 = 0,433 = 43,30\%$

Preostala vrijednost
 $26.016.000,00 \times 0,567 = 14.751.072,00\text{Kn}$

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 14.751.072,00Kn

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	540.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	270.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	15.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	8.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	3.500,00Kn

b) Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $14.569,00\text{m}^3 \times 60,00\text{Kn/m}^3 = 874.140,00\text{Kn}$

c) Procjena troškova vodnog doprinosa
 $14.569,00\text{m}^3 \times 16,73\text{Kn/m}^3 = 243.739,37\text{Kn}$

d) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Vodovodni priključak	12.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak	35.000,00Kn
- Elektroenergetski priključak	85.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 2.086.879,37Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 16.837.951,37Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: 16.837.951,37Kn : 7,50 = 2.245.060,18Eur

b) HOTEL "B" KATEGORIJE – STARI DIO

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	938,00m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	6.000,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
938,00m² x 6.000,00 = 5.628.000,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 12.10.2016.god.
- Godina izgradnje 1967.god. + 1980.god. (adaptacija)
- Starost zgrade (49 god. + 36 god.)/2 = 43 god.
- Preostali vijek korištenja 77 god.
- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,00(Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost G/OVK = 43/120 = 0,358 (35,80%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 62god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = 120 – 62 = 58god.
- Linearni otpis = 58/120 = 0,483 = 48,30%

Preostala vrijednost
5.628.000,00 x 0,517 = 2.909.676,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 2.909.676,00Kn

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta	
- Troškovi izrade projektne dokumentacije	120.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	60.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	10.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	4.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	3.500,00Kn

b) Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $3.151,70\text{m}^3 \times 60,00\text{Kn/m}^3 =$ 189.102,00Kn

c) Procjena troškova vodnog doprinosa
 $3.151,70\text{m}^3 \times 16,73\text{Kn/m}^3 =$ 52.727,94Kn

d) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Vodovodni priključak	7.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak	15.000,00Kn
- Elektroenergetski priključak	25.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 486.829,94Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 3.396.505,94Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $3.396.505,94\text{Kn} : 7,50 = 452.867,46\text{Eur}$

c) HOTEL "C" KATEGORIJE

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	717,00m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	6.000,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $717,00\text{m}^2 \times 6.000,00 =$ 4.302.000,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 12.10.2016.god.
- Godina izgradnje 1962.god.
- Starost zgrade 55 god.
- Preostali vijek korištenja 65 god.
- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 55/120 = 0,458$ (45,80%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 52god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = $120 - 52 = 68$ god.
- Linearni otpis = $68/120 = 0,566 = 56,60\%$

Preostala vrijednost

$$4.302.000,00 \times 0,434 =$$

1.867.068,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):

1.867.068,00Kn

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije 90.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom 45.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole 10.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata 4.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta 3.500,00Kn

b) Procjena troškova komunalnog doprinosa

$$2.409,20\text{m}^3 \times 60,00\text{Kn/m}^3 =$$

144.552,00Kn

c) Procjena troškova vodnog doprinosa

$$2.409,20\text{m}^3 \times 16,73\text{Kn/m}^3 =$$

40.305,92Kn

d) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Vodovodni priključak 7.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak 15.000,00Kn
- Elektroenergetski priključak 25.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:

384.857,92Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:

2.251.925,92Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $2.251.925,92\text{Kn} : 7,50 = 300.256,79\text{Eur}$

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV_M), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju:

	Kn	Eur
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zgr. 10/1 K.O. Komiža - površine 111,00m ²	123.543,00	6.472,40
b) Čest.zem. 219/2 K.O. Komiža - površine 280,00m ²	311.640,00	41.552,00
c) Čest.zem. 112/1 K.O. Komiža - površine 1.510,00m ²	1.680.630,00	224.084,00
d) Čest.zem. 112/9 K.O. Komiža - površine 443,00m ²	493.059,00	65.741,20
e) Čest.zem. 222/2 K.O. Komiža - površine 1.673,00m ²	1.862.049,00	248.723,20
f) Čest.zem. 222/3 K.O. Komiža - površine 256,00m ²	284.928,00	37.990,40
g) Čest.zem. 238/2 K.O. Komiža - površine 2.207,00m ²	2.456.391,00	327.518,80
h) Čest.zem. 239/2 K.O. Komiža - površine 1.013,00m ²	1.127.469,00	150.329,20
i) Čest.zem. 243/2 K.O. Komiža - površine 186,00m ²	207.018,00	27.602,40
j) Čest.zem. 244/2 K.O. Komiža - površine 627,00m ²	697.851,00	93.046,80
k) Čest.zem. 222/1 K.O. Komiža - površine 265,00m ²	294.945,00	39.326,00
l) Čest.zem. 222/4 K.O. Komiža - površine 245,00m ²	272.685,00	36.358,00
m) Čest.zem. 222/5 K.O. Komiža - površine 90,00m ²	100.170,00	13.356,00
n) Čest.zem. 222/6 K.O. Komiža - površine 151,00m ²	168.063,00	22.408,40

o) Čest.zem. 222/8 K.O. Komiža - površine 535,00m ²	595.455,00	79.394,00
p) Čest.zem. 222/7 K.O. Komiža - površine 124,00m ²	138.012,00	18.401,60
q) Čest.zem. 221 K.O. Komiža - površine 119,00m ²	132.447,00	17.659,60
r) Čest.zem. 253/7 K.O. Komiža - površine 7,00m ²	7.791,00	1.038,80
UKUPNO A (a – r):	10.957.521,00Kn	1.461.002,80Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV

a) Hotel "B" kategorije – novi dio - površine 4.336,00m ²	16.837.951,37	2.245.060,18
b) Hotel "B" kategorije – stari dio - površine 938,00m ²	3.396.505,94	452.867,46
c) Hotel "C" kategorije - površine 717,00m ²	2.251.925,92	300.256,79
UKUPNO B (a + b + c):	22.486.383,23Kn	2.998.184,43Eur
SVEUKUPNO A + B:	33.443.904,23Kn	4.459.187,23Eur

Koeficijenti za prilagodbu za izračun tržišne vrijednosti nekretnine Tv
 $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) \times T$

lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl.	legalitet -Fl	tržište-Ft	TF
0,20	0,00	0,00	0,10	0,00	1,20	1,56
Tržišna vrijednost TV = SGV _M x TF = 4.459.187,23 x 1,56 = 6.956.332,08Eur = 33.443.904,23 x 1,56 = 52.172.490,60Kn						

$$T_v = 52.172.490,60Kn$$

$$T_v = 6.956.332,08Eur$$

$$T_v/NKP = 8.708,48Kn/m^2$$

$$T_v/NKP = 1.161,13Eur/m^2$$

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to poslovnog objekta– hotelski kompleks “Biševo”, te građevinsko zemljište oznake čest.zgr. 10/1 i čest.zem. 219/2 z.u. 1738 K.O. Komiža, čest.zem. 112/1, 112/9, 222/2, 222/3, 238/2, 239/2, 243/2, 244/2 i 253/7, sve z.u. 3620 K.O. Komiža, čest.zem. 222/1, 222/4, 222/5 i 222/6, sve z.u. 1569 K.O. Komiža, čest.zem. 222/8 z.u. 1225 K.O. Komiža, čest.zem. 221 z.u. 1226 K.O. Komiža i čest.zem. 222/7 K.O. Komiža, sve locirano u Komiži u Ulici Ribarska 72, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 12.10.2016.godine iznosi:

Tv = 52.200.000,00Kn ili 6.960.000,00Eur

Tv = 52.200.000,00Kn

Tv = 6.960.000,00Eur

NGP = 5.991m²

Tv/NGP = 1.161,13Eur/m²

Tv/NGP = 8.708,48Kn/m²

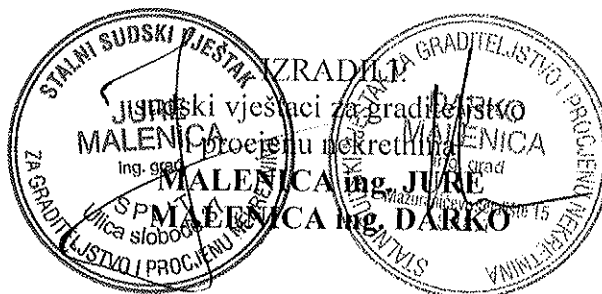
U prethodno iznijetom izračunu vrijednosti predmetnih nekretnina uključena je i vrijednost čest.zem. 222/1, 222/4, 222/5 i 222/6 K.O. Komiža na kojim česticama je sagrađen hotelski kompleks, iako iste nisu uknjižene kao vlasništvo stečajnog dužnika, međutim isti je dostavio presudu Općinskog suda u Splitu da im navedene čestice pripadaju kao vlasništvo, a koje presude dostavljam u prilogu.

Isto tako u prethodnom izračunu uključene su i čest.zem. 222/7, 222/8 i 221 K.O. Komiža na kojim česticama je sagrađen hotelski kompleks, iako iste nisu uknjižene kao vlasništvo stečajnog dužnika, s tim što stečajni upravitelj tvrdi da se vodi sudski spor koji bi uskoro trebao biti okončan.

Potrebno je navesti da su prethodno navedene čestice obuhvaćene Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju osim čest.zem. 221 K.O. Komiža.

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju izvadka iz zemljišne knjige i kopije posjedovnih listova.

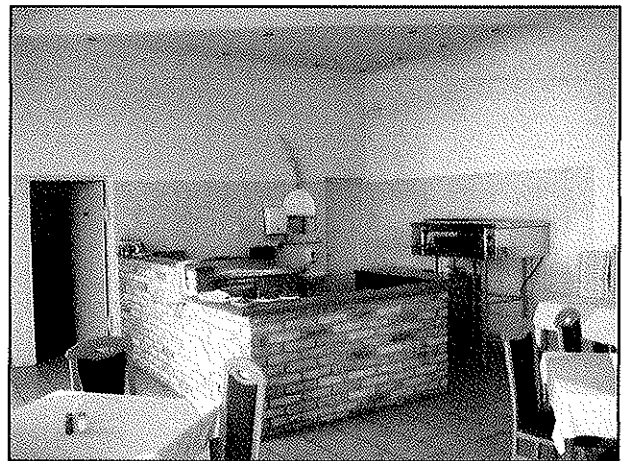
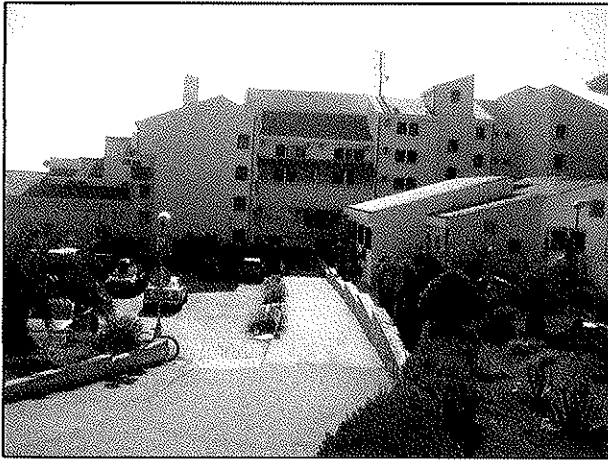
Split, 12.10.2016.godine

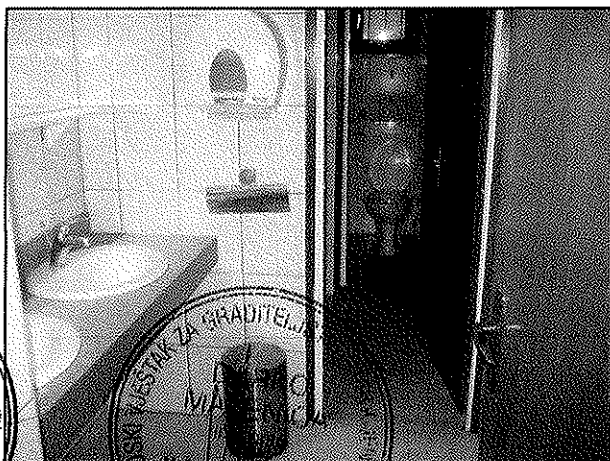
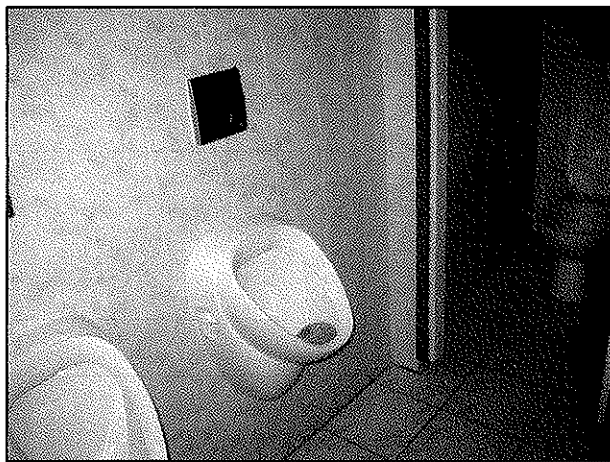
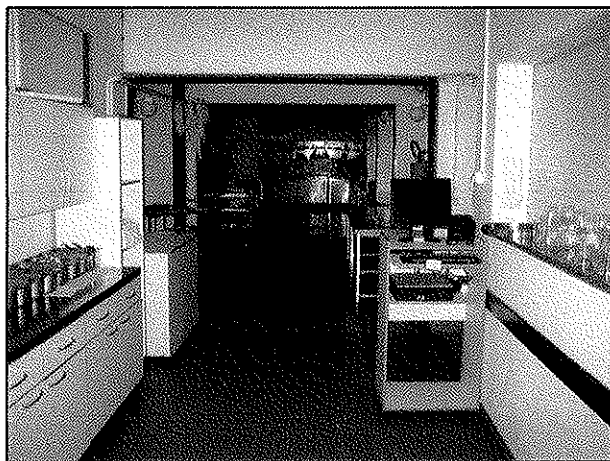
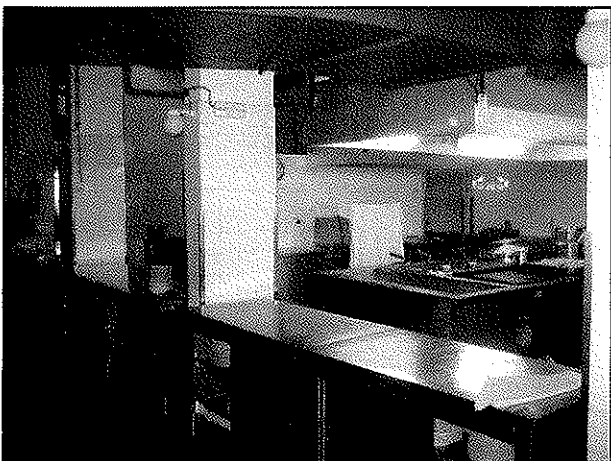
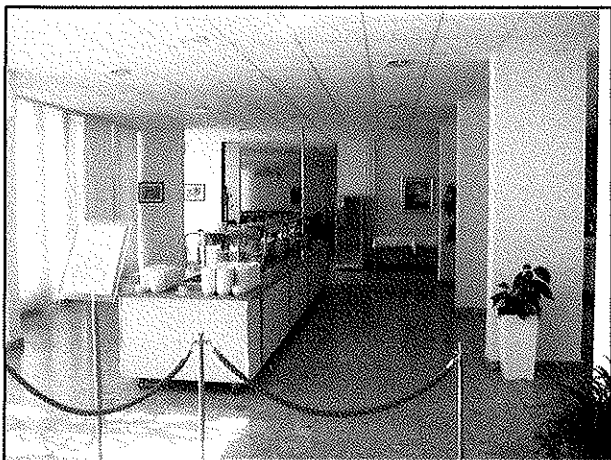


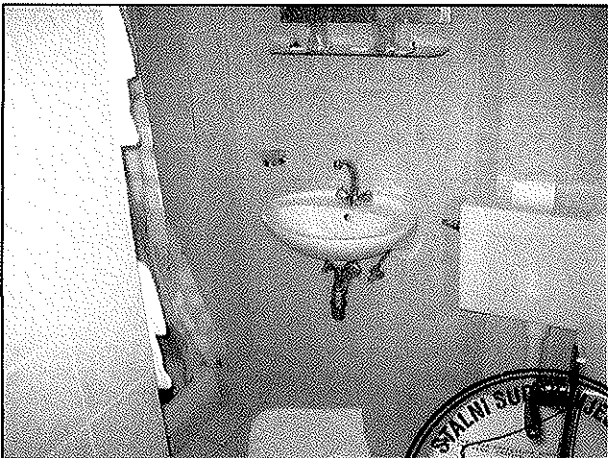
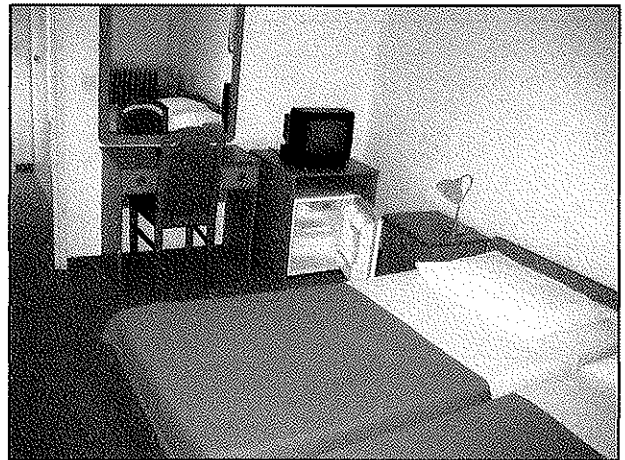
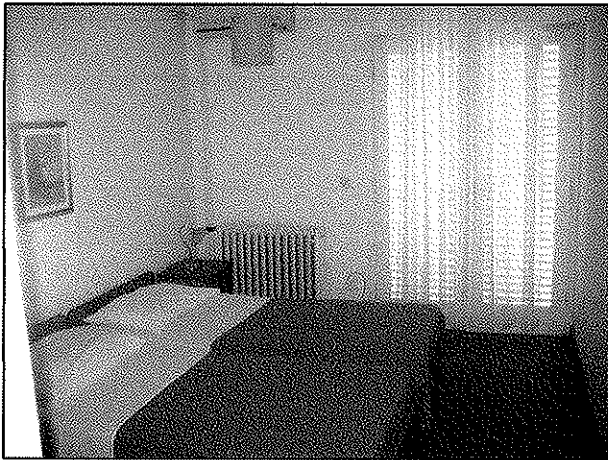
B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



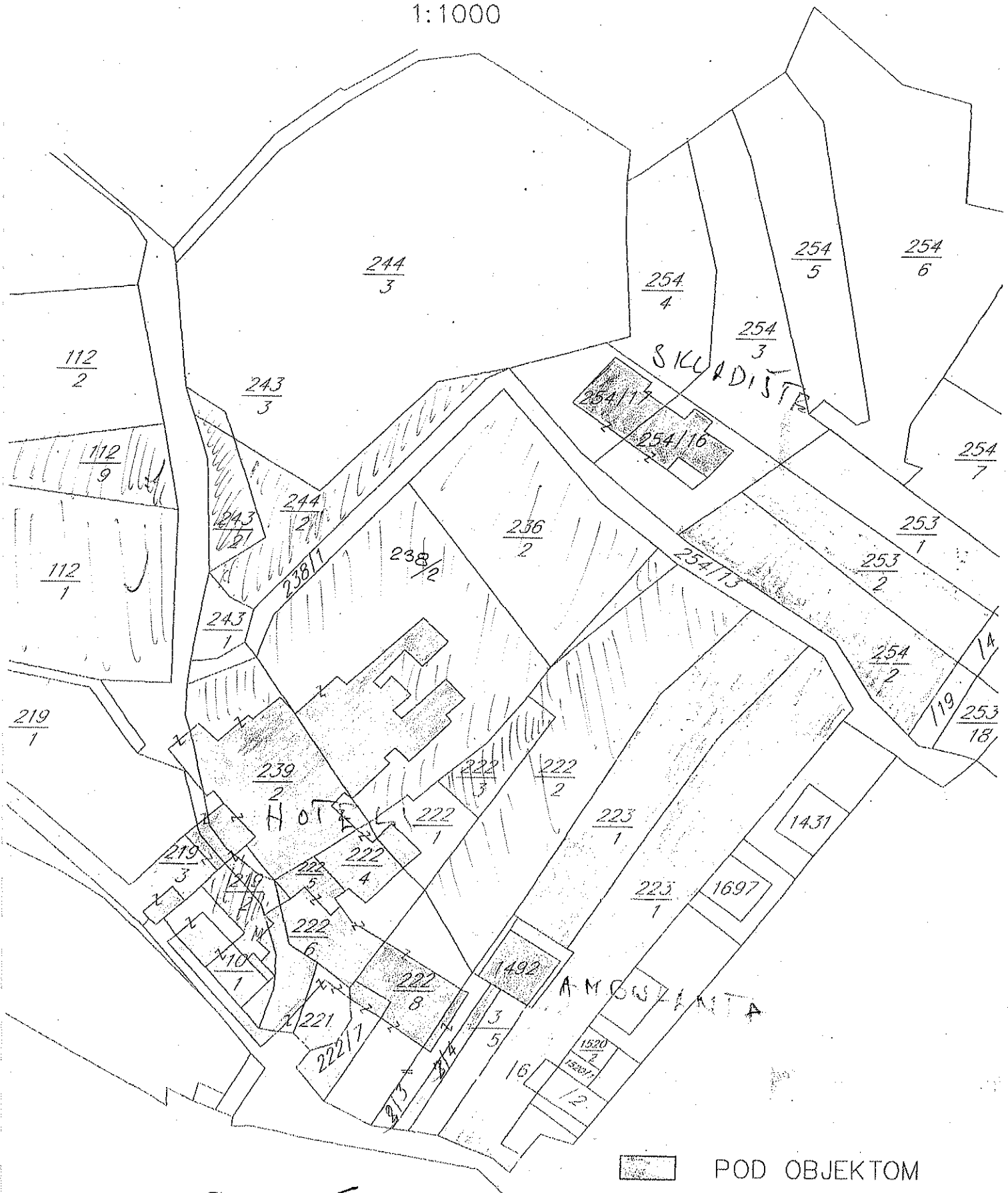






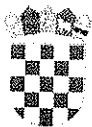
SITUACIJA TERENA
HOTEL BIŠEVO, SKLADIŠTE
I AMBULANTA
1:1000

MAPA 1:2880
br. 15



»GEOBIRO«
d.o.o. SPLIT

POD OBJEKTOM
NIJE U VLASNIŠTVU



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 16.10.2016. 23:04

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 1738

Broj zadnjeg dnevnika: Z-949/2015

Aktivne plombe: Z-1131/2015

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 219/2	KUĆA, NEPLODNO			280	
		KUĆA			51	
		NEPLODNO			229	
2.	ZGR 10/1	STOJNA KUĆA			111	
		UKUPNO:			391	

B

Vlastovnica

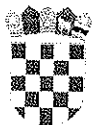
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
	MODRA ŠPILJA D.D. KOMIŽA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
I.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 5.St-113/2014 od 19. rujna 2014. godine, nad stečajnim dužnikom MODRA ŠPILJA d.d. za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i trgovinu, Komiža, Ribarska 72, OIB 30953977438.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
I.1	Pred. 13. kolovoza 1999. Z-182/99	2,400,000.00 KN	
	Na teret nekretnina opisanih u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 02. kolovoza 1999. god. i Ugovora o dugoročnom kreditu br. ugovora 20/99 od 01. lipnja 1999. god., uknjižuje se ugovorno pravo zalogu u iznosu od dvamilijunačetristotisućakuna, s nuzgredicama, na korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT		
2.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 16.10.2016. 23:04

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 3620

Broj zadnjeg dnevnika: Z-949/2015

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-1131/2015

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	ZEM 236/2	VINOGRAD			1247	
2.	ZEM 239/2	KUĆA, PAŠNJAK			1013	
		KUĆA			678	
		PAŠNJAK			335	
3.	ZEM 112/1	VINOGRAD			1510	
4.	ZEM 222/2	VINOGRAD			1673	
5.	ZEM 222/3	ORANICA			256	
6.	ZEM 238/2	KUĆA, PAŠNJAK			2207	
		KUĆA			516	
		PAŠNJAK			1691	
		UKUPNO:			7906	
II						
1.	ZEM 112/9	NEPLODNO			443	
2.	ZEM 243/2	NEPLODNO			186	
3.	ZEM 244/2	NEPLODNO			627	
		UKUPNO:			1256	
III						
1.	ZEM 253/7	NEPLODNO			7	
		UKUPNO:			7	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - I. Vlasnički dio: 1/1	
	HOTELSKO TURISTIČKO PODUZEĆE "MODRA ŠPILJA" D.D., KOMIŽA	
	ZK tijelo II - I. Vlasnički dio: 1/1	
	HOTELSKO TURISTIČKO PODUZEĆE "MODRA ŠPILJA" D.D., KOMIŽA	
	ZK tijelo III - I. Vlasnički dio: 1/1	
	HOTELSKO TURISTIČKO PODUZEĆE "MODRA ŠPILJA" D.D., KOMIŽA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I	
1.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 5.St-113/2014 od 19. rujna 2014. godine, nad stečajnim dužnikom MODRA ŠPILJA d.d. za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i trgovinu, Komiža, Ribarska 72, OIB 30953977438.	
	ZK tijelo II	
1.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 5.St-113/2014 od 19. rujna 2014. godine, nad stečajnim dužnikom MODRA ŠPILJA d.d. za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i trgovinu, Komiža, Ribarska 72, OIB 30953977438.	
	ZK tijelo III	
1.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 5.St-113/2014 od 19. rujna 2014. godine, nad stečajnim dužnikom MODRA ŠPILJA d.d. za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i trgovinu, Komiža, Ribarska 72, OIB 30953977438.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	1. ZK tijelo I		
1.1	Primljeno 15. srpnja 1996 Z-133/96	2,211,426.00 KN	
	Na temelju Sporazuma Općinskog suda u Splitu, od 31. svibnja 1996.godin., br.I-716/96, radi osiguranja potraživanja vjerovnika prema dužniku, temeljem Ugovora o izdavanju garancije za uredno vraćanje kredita dobivenog od HBOR Zagreb, reg. "E" -67/96 od 25. travnja 1996.god., u dvostrukom iznosu glavnice u iznosu od dvamilijunadvjestojedanaestisućatristodvadesetšest kuna, uknjižuje se na teret I. (prvog) zk. tijela, na korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT		
	2. ZK tijelo I		
2.1	Primljeno 20. lipnja 1997. Z-110/97	2,250,000.00 KN	
	Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine, koji je potvrđen od javnog bilježnika Ivana Rajčića iz Splita, pod posl.br.OU-471/97-I, radi osiguranja novčane tražbine, uknjižuje se založno pravo na teret I. (prvog) zk. tijela, temeljem slijedećih ugovora: a) Ugovora o kreditu za trajna obrtna sredstva reg.br.85/97 od 29. travnja 1997.godine., u iznosu od dvamilijunadvjestopedesettisuća kuna, uvećano za nuzgredice na korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT		
	3. ZK tijelo I		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.10.2016. 23:23

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 1569

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe: Z-1121/2014

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 222/1	KUĆA, ORANICA KUĆA ORANICA			265 28 237	
2.	ZEM 222/4	KUĆA, ORANICA KUĆA ORANICA			245 140 105	
3.	ZEM 222/5	KUĆA, ORANICA KUĆA ORANICA			90 64 26	
4.	ZEM 222/6	KUĆA, NEPLODNO KUĆA NEPLODNO			151 145 6	
		UKUPNO:			751	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Pred. 01. listopada 1962. Z-245/62 Na osnovu čl.38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A, I. (prvo) zk. tijelo, pravo korištenja u korist :		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.10.2016. 23:23

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 1225

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 222/8	DVOR, KUĆA			535	
		DVOR			304	
		KUĆA			231	
		UKUPNO:			535	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I.	Vlasnički dio: 1/1	
	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
I.1	Pred. 1. lipnja 2007. Z-260/07	ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se odbijanje prijedloga Greget Pavice za provedbu rješenja o nasljeđivanju Ovog suda br. O-609/68 iza smrti Greget Andrije pok.Mihe.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
I.1	Prik.1.oktobra 1962. Z-245/62		
	Na osnovu čl. 38 i 39 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A, zemljišno knjižno tijelo I.(prvo), pravo korištenja u korist, dok nadležni organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed općini ili drugoj osobi.		
	GREGET ANDRIJA POK. MIHA, KOMIŽA		ZA 1/1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.10.2016. 23:23

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 1226

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe: Z-456/2015

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 221	KUĆA, DVOR KUĆA DVOR			119 17 102	
		UKUPNO:			119	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 KATIĆ EDGAR, OIB: 64484134382, LOVRAN, ULICA DR. NILO CARA 18	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 MARINKOVIĆ-ZANETOV ANTUN POK. IVANA	
3.	Suvlasnički dio: 1/3 MARINKOVIĆ IVAN POK. NIKOLE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS

Stanje na dan: 11.10.2016. 23:23

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

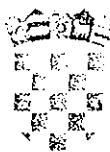
Posjedovni list: 990

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	GRAD KOMIŽA, KOMIŽA, HRVATSKIH MUČENIKA 9	

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
		6	SV.BLAŽ	80	10		
			KRŠ	80			
*		10/2	M.BANDA	670	15		
			OSTALO NEPLODNO	670			
*		11/1	PLOČA	35	15		
			PROLAZ	35			
*		14	PLOČA	35	15		
			RUŠEVINE	35			
*		15/2	PLOČA	19	15		
			RUŠEVINE	19			
		29/6	PEĆINA	6051	10		
			PAŠNJAK	6051			
		29/8	PEĆINA	6773	10		
			PAŠNJAK	6773			
		29/11	PEĆINA	1784	10		
			PAŠNJAK	1784			
		29/13	PEĆINA	2285	10		
			PAŠNJAK	2285			
		29/24	KOKOŠINJAK	5255	10		
			PAŠNJAK	3500			
			ŠUMA	1755			
*		54	M.BANDA	100	15		
			ULICA	100			
*		66	M.BANDA	32	15		
			ULICA	32			

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
		135/2	VRH GOSPE	124	10		
			PUT	124			
*		170/2	M.BANDA	165	15		
			KUĆA, M.BANDA	165			
*		174/2	M.BANDA	15	15		
			KUĆA, M.BANDA	15			
*		174/3	M.BANDA	41	15		
			KUĆA, M.BANDA	41			
*	D	174/8	MAŁA BANDA	15	15		
			PROLAZ	15			
		210	BLAŽICE	2136	10		
			PAŠNJAK	700			
			KRŠ	1436			
		212/1	BLAŽICE	598	10		
			KRŠ	598			
		212/2	BLAŽICE	176	10		
			KRŠ	176			
		214/2	BLAŽICE	886	10		
			KRŠ	886			
		219/3	POD GOSPU	165	10		
			SKLADIŠTE, POD GOSPU	19			
			KUĆA, POD GOSPU	37			
			OSTALO NEPLODNO	109			
*	D	221	POTOK	81	15		
			KUĆA, POTOK	81			
		222/6	POD GOSPU	151	10		
			KUĆA, POD GOSPU	145			
			OSTALO NEPLODNO	6			
		222/7	POD GOSPU	124	10		
			KUĆA, POD GOSPU	34			
			ORANICA	90			
*	D	222	POTOK	35	15		
			KUĆA, POTOK	35			
*		224/3	OBALA	33	15		
			KUĆA, OBALA	33			
		236/1	DRAGA	102	10		
			PUT	102			
		238/1	DRAGA	193	10		
			PUT	193			
		239/1	DRAGA	46	10		
			PUT	46			
		243/1	DRAGA	252	10		
			KRŠ	252			
		254/12	DRAGA	207	10		
			PUT	207			



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU

Klasa: UP/I-943-01/97-02/168
Urbroj: 563-04-402/97-3
Zagreb, 06.06.1997.

Hrvatski fond za privatizaciju, na zahtjev "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, 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 "MODRA ŠPILJA" Komiža, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" Republike Hrvatske br:19/91, 83/92, 94/93, 9/95), slijedeće nekretnine procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala:

1. Lokacija: KOMIŽA, Kompleks hotela "Biševo"

A) ZEMLJIŠTE

kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
10/1	Komiža	1738	111
222/8	Komiža	1225	535
223/3	Komiža	401	190
222/7	Komiža	1225	124
221	Komiža	1226	119
222/6	Komiža	1569	151
219/2	Komiža	1738	280
222/5	Komiža	1569	90
222/4	Komiža	1569	245
222/1	Komiža	1569	265
238/2	Komiža	3620	2207
239/2	Komiža	3620	1014
112/1	Komiža	3620	1510
222/2	Komiža	3620	1673
222/3	Komiža	3620	256
112/9	Komiža	3620	443
243/2	Komiža	3620	186
244/2	Komiža	3620	627
254/16	Komiža	3573	496
254/17	Komiža	3573	421

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta površine 7.713 m² iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Hotel "B" - novi dio
 2. Hotel "B" - stari dio
 3. Hotel "C" kategorije
 4. Centralno skladište
 5. Garaža

2. Lokacija: KOMIŽA, Plažni objekt kupalište

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	218	Komiža	89	1424

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Plažni objekt - Kupalište

3. Lokacija: RIBLJI RESTORAN - KOMIŽA

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr 538/1	Komiža	3673	72
2.	č. zgr. 538/2	Komiža	3673	104

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Riblji restoran

4. Lokacija: KOMIŽA, Vrtni restoran - Bašta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr. 1178	Komiža	3546	111
2.	782/2	Komiža	3546	809

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Restoran - Bašta

5. Lokacija: KOMIŽA, Turist biro

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 548	Komiža	660	32,00
2.	č. zgr. 549	Komiža	1819	40,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Turist biro

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti navedenih nekretnina iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani... (NN RH 53/90 i 61/91).

6. Lokacija: BIŠEVO, Plažni objekt Porat

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	dio 7125/1	Komiža	1856	18,00
2.	dio 7125/2	Komiža	1365	22,00
3.	dio 7710	Komiža	170	146
4.	dio č. zgr. 1066/2	Komiža	170	12

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Plažni objekt - "Porat" - Biševo

7. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada ex Mardešić - Solana

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
1.	721/1	Komiža	1526	90,00
2.	721/2	Komiža	1526	65,00
3.	č. zgr. 10/2	Komiža	1526	670,00

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da je isto izuzeto od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

8. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada Ex ambulanta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 467/1	Komiža	546	30,00
2.	223/1	Komiža	401	1062,00
3.	223/3	Komiža	401	190,00
4.	223/4	Komiža	401	106,00,
5.	223/5	Komiža	401	196,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Ambulanta

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju broj: 01-02/92-06/1238 od 16. veljače 1994. godine, data je suglasnost na provedbu pretvorbe društvenom poduzeću "MODRA ŠPILJA" Komiža.

Dana 27.05.1997. godine, "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, kao pravni sljednik društvenog poduzeća "MODRA ŠPILJA", Komiža, podnijelo je zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe.

Nakon uvida u spis predmeta, ustanovljeno je da su u vrijednost društvenog kapitala uključene navedene nekretnine, pa je temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 21/96) i Pravilnika o visini naknade za izdavanje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 29/96) iskazano kao prethodno.

POTPREDSJEDNICA

Marija Turudić

Dostavlja se:

- "MODRA ŠPILJA" d.d.,
- Komiža, Ribarska 72 (2 x)
- Pismohrana - ovdje





OPĆINSKI SUD U SPLITU
Dne 15.05.2014.
Dne 17.12.2014.

IIP-1412/98

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

I

RJEŠENJE

ODLUKA JE OVRŠNA dana 28.07.2014.
OPĆINSKI SUD U SPLITU

Dne 17.12.2014. OVLAŠTENI SLUŽBENIK

Općinski sud u Splitu po sucu Branku Malenici, u pravnoj stvari tužitelja Modre špilje d.d. Komiža, kojeg zastupa punomoćnik Tomislav Krka, odvjetnik u Splitu protiv tuženika pod 1 Josipa Marinkovića sina Ivana, nepoznatog prebivališta i boravišta, kojeg zastupa privremeni zastupnik Željko Vukasović, odvjetnik u Splitu, pod 2 Andrije Marinkovića pok. Ante iz Komiže, San Pedra bb, kojeg zastupa punomoćnik Teo Tomić, odvjetnik u Splitu, ujedno i punomoćnik tužene pod 4, pod 3 Ante Šupe iz Šibenika, Trg branitelja Domovinskog rata 2E i pod 4 Kate Marinković pok. Lizete iz Komiže, Stjepana Radića 14, radi utvrđenja i uknjižbe prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene u nazočnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Marije Vuletić, odvjetnice u Splitu i punomoćnika tuženika pod 2 i 4 dana 16. siječnja 2014.g., na ročištu radi objave 17. veljače 2014.g.

presudio je

Prihvaća se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

„Utvrđuje se da je tužitelj Modra špilja d.d. Komiža isključivi vlasnik nekretnina označenih kao čest. zem. 222/1, 222/4, 222/5 i 222/6 Z.U. 1569 K.O. Komiža pa se ovlašćuje tužitelj temeljem ove presude izvršiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime na nekretninama označenim kao čest. zem. 222/1, 222/4, 222/5 i 222/6 Z.U. 1569 K.O. Komiža, uz istovremeno brisanje tog prava s Josipa Marinkovića sina Ivana za ¼ dijela, Andrije Marinkovića pok. Ante za ¼ dijela, Jake Marinković pok. Stjepana za ¼ dijela te Lizete Marinković za 1/8 dijela s istih nekretnina, a sve to u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, a po pravomoćnosti ove presude“,

dok se u više zatraženom dijelu koji se odnosi na brisanje preostalih 1/8 dijela Lizete Marinković, tužbeni zahtjev odbija kao neosnovan.

riješio je

I Odbija se prijedlog radi određivanja privremene mjere koji glasi:

„Usvaja se privremena mjera tužitelja protiv tuženika pa se zabranjuje tuženicima da otuđe nekretnine označene sa čest. zem. 222/1, 222/4, 222/5 i 222/6 Z.U. 1569 K.O. Komiža. Ova privremena mjera ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja postupka. Žalba protiv privremene mjere ne odgađa njeno izvršenje“.

II Nalaže se tuženicima u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 18.565,60 kn, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja presude po stopi od 12% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za pet postotnih poena, pa sve do isplate.

Obrazloženje

Dana 16. rujna 1998.g. zaprimljena je tužba kojom je tužitelj ustao protiv tuženika Josipa, Andrije, Jake i Lizete Marinković, radi utvrđenja i uknjižbe prava vlasništva na nekretninama oznake čest. zem. 222/1, 222/4, 222/5 i 222/6 Z.U. 1569 K.O. Komiža te radi određivanja privremene mjere kojom se tuženicima zabranjuje otuđenje ovih nekretnina. U tužbi se navodi kako su na spornim nekretninama kao suvlasnici uknjiženi tuženici, a na tom zemljištu tužitelj ima izgrađen hotel koji koristi dugi niz godina tako da je zemljište unijeto u elaborat o pretvorbi.

Podneskom od 23. rujna 2003.g. tužitelj je uredio tužbu u subjektivnom smislu označavajući kao tuženike pod 1 – 4 osobe označene u uvodu ove odluke, a kao tuženika pod 5 Ivana Marinkovića, nasljednika Lizete Marinković, u odnosu na kojeg je rješenjem na ročištu održanom 27. siječnja 2010.g. utvrđen prekid postupka, budući je navedeni preminuo. Podneskom od 29. ožujka 2013.g. tužitelj je konačno postavio tužbeni zahtjev na način koji je sadržajno praktički istovjetan izreci presude.

Podneskom od 2. ožujka 2010.g. tužitelj elaborira osnovanost predmetne tužbe navodeći kako sporna zemljišta koristi od dana izgradnje hotela „Biševo“ koji je izgrađen temeljem rješenja o gradnji Skupštine općine Vis od 8. veljače 1968.g. te kako je prije početka građenja Andrija Marinković 23. siječnja 1968.g. dao izjavu kojom izjavljuje suglasnost predniku tužitelja graditi na čest. zem. 222/4. Također se ističe kako je tužitelj na ovim nekretninama stekao pravo korištenja i raspolaganja, a pretvorbom postao nositelj tog prava i stekao pravo vlasništva, radi čega su sporne nekretnine u postupku pretvorbe ušle u temeljni kapital tužitelja. Na kraju navodi kako je od 1968.g. do danas u posjedu predmetnih nekretnina čiji povrat prijašnjim vlasnicima nije moguć jer je u pitanju imovina unesena u društveni kapital poduzeća, tako da prijašnjim vlasnicima pripada tek pravo na naknadu u dionicama ili udjelima društva.

Kako je tuženik pod 1 Josip Marinković označen odsutnom osobom i nepoznata prebivališta, sud mu je rješenjem od 15. lipnja 2009.g. postavio privremenog zastupnika Željka Vukasovića, odvjetnika u Splitu.

Na ročištu održanom 27. siječnja 2010.g. privremeni zastupnik tuženika te punomoćnici tuženika pod 2, odnosno pod 4 iskazali su protivljenje tužbi i tužbenom zahtjevu, a tijekom postupka nije zaprimljen odgovor na tužbu tuženika pod 3 za kojeg je dostava svih pismena i poziva za ročišta obavljena isticanjem na oglasnu ploču suda, budući mu na raspoloživoj adresi ta dostava nije bila moguća.

Tijekom postupka izvedeni su dokazi pregledom zk izvatka od 9. srpnja 1998.g., rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 6. lipnja 1997.g., zk izvatka od 9. veljače 2009.g., rješenja SO Vis od 8. veljače 1968.g., ovjerenih izjava od 23. siječnja i 7. ožujka 1968.g., rješenja Ureda za katastarsko-geodetske poslove, Ispostave Vis od 29. prosinca 1994.g., pregledom rješenja Ureda državne uprave u SD županiji od 25. studenog 2004.g., rješenja Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko pravo od 13. studenog 2008.g., rješenja Ureda državne uprave u SD županiji od 8. svibnja 2006.g., očevidom održanim na licu mjesta 26. svibnja 2011.g. uz sudjelovanje sudskog vještaka za geodeziju Rajka Radišića, pregledom nalaza navedenog vještaka od 3. svibnja 2012.g. s priložima, pregledom povijesnog zk izvatka od 13. rujna 2012.g., pregledom obavijesti Agencije za upravljanje državnom imovinom od 28. studenog 2012.g. s prilogom te obavijesti Ureda državne uprave u SD županiji od 6. rujna 2012.g., pregledom ostavinskog spisa br. O-2244/96 te saslušanjem zz tužitelja Ede Bogdanovića i tuženika pod 2 kao parničnih stranaka.

Punomoćnik tužitelja i punomoćnik tuženika pod 2 i 4 popisali su trošak postupka.

Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan, a neosnovan je prijedlog radi određivanja privremene mjere.

Među strankama je kao sporno valjalo utvrditi ima li tužitelj valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na nekretninama koje su predmet ovog spora.

Pregledom zk izvatka od 9. veljače 2009.g. razvidno je kako su ovdje sporne nekretnine uknjižene kao društveno vlasništvo s pravom korištenja u korist tuženika pod 1 i 2 te ranije označenih tuženika Jake Marinković i Lizete Marinković, svih za po ¼ dijela.

Pregledom spisa br. O-2244/96 razvidno je kako su pokojnu Lizetu Stanojević, a ranije Marinković, naslijedili tužena pod 4 Kata Marinković i ranije označeni tuženik pod 5 Ivan Marinković, uz napomenu kako tijekom postupka nije osporavana pasivna legitimacija tuženika.

Pregledom povijesnog zk izvatka od 13. rujna 2012.g. razvidno je kako su ove nekretnine 1962.g. bile predmet nacionalizacije i od tada uknjižene kao društveno vlasništvo.

Pregledom rješenja Skupštine općine Vis br. 09-UP/I-35/1-1968 od 8. veljače 1968.g. razvidno je kako je pravnom predniku tužitelja ugostiteljskom poduzeću „Modroj špilji“ odobrena izgradnja druge faze hotela „Biševo“ u Komiži na zemljištima oznake čest. zem. 222/4, 222/5 i 222/6 te na dijelovima ovdje nespornih čest. zem. 222/2 i 223/3 sve K.O. Komiža.

Pregledom ovjerenih izjava od 23. siječnja, odnosno 7. ožujka 1968.g., razvidno je kako je ovdje tuženik pod 2 Andrija Marinković pok. Ante za sebe i kao punomoćnik rodice Katice Zanki iz San Pedra, SAD, iskazao suglasnost izgradnji druge faze hotela „Biševo“ na dijelu čest. zem. 222/4 K.O. Komiža.

Pregledom rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa: UP/I-943-01/97-02/168 od 6. lipnja 1997.g. razvidno je kako su u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „Modra špilja“, kao pravnog slijednika društvenog poduzeća „Modra špilja“ Komiža, ovdje sporne nekretnine procijenjene kao vrijednost društvenog kapitala, zajedno s još nizom drugih nekretnina koje nisu predmet ovog postupka.

Prilikom očevida održanog na licu mjesta 26. svibnja 2011.g. tužitelj je kao predmet spora pokazao jedinstvenu cjelinu koja predstavlja dio hotelskog kompleksa „Biševo“ u Komiži. Na dijelu ove površine izgrađene su zgrade hotela, a u preostalom dijelu radi se o pripadajućem vrtu s njihove sjeverne strane, uključujući i dio hotelskog parking prostora. Vrt je u cijelosti uređen i zasađen ukrasnim biljem, a na dijelu njegove površine vidi se niz šahta ispod kojih je infrastruktura hotelskih objekata i to kanalizacija, pročišćivači masnoća, rezervne vodospreme, rezervoari za gorivo, cijevi za skupljanje i odvod oborinskih voda, optički kabel i dr.

Sudski vještak za geodeziju Rajko Radišić u svom je nalazu od 3. svibnja 2012.g. pokazane nekretnine identificirao utvrdivši kako su u pitanju upravo ovdje sporne čest. zem. 222/1, 222/4, 222/5 i 222/6 K.O. Komiža. Na iskazano vještvo stranke nisu imale primjedbi, a sud ga prihvaća kao stručno i objektivno.

Odredbom iz članka 368. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („NN“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09 dalje ZV) propisano je kako će vlasnik zgrade koja je do stupanja na snagu ovog Zakona izgrađena na zemljištu u društvenom vlasništvu, ali nije upisana u zemljišnoj knjizi iako je upisana na zemljištu na kojem je izgrađena, steći pravo vlasništva cijele nekretnine upisom postojanja zgrade na zemljišnoj čestici na kojoj je izgrađena.

Na temelju ovako provedenog dokaznog postupka sud smatra nedvojbeno utvrđenim kako su sporne nekretnine nacionalizacijom iz 1962.g. postale društveno vlasništvo, tako da je Skupština općine Vis, kao nositelj vlasti na otoku, imala ovlaštenje njima raspolagati i sukladno tome rješenjem od 1968.g. izdati predniku tužitelja odobrenje za izgradnju druge faze hotela. Slijedom toga, ugostiteljsko poduzeće „Modra špilja“ postupio je sukladno izdanom odobrenju i na ovim zemljištima izgradio hotelski kompleks s pripadajućom infrastrukturom neophodnom za obavljanje njegove turističke djelatnosti. U pitanju je nesporna i notorna činjenica koju je sud utvrdio i prilikom očevida održanog na licu mjesta te vještačenjem po sudskom vještaku za geodeziju koji je u svom nalazu identificirao pokazane nekretnine kao sporne, uz napomenu kako su radovi na gradnji izvedeni uz suglasnost Andrije Marinkovića, kako to proizlazi iz priloženih ovjerenih izjava ovog tuženika. Dakle, odlukom nadležne lokalne vlasti prednik tužitelja postao je izvanknjižni ovlaštenik prava korištenja predmetnih nekretnina i u njihovom posjedu od 1968.g. do danas, a pored toga i njihov vlasnik u smislu citirane odredbe iz čl. 368. st. 1. ZV. S tim u vezi, Hrvatski fond za privatizaciju svojim je rješenjem uključio sporne nekretnine u procijenjenu vrijednost društvenog kapitala poduzeća tijekom pretvorbe prednika tužitelja te istodobno rezervirao dionice u protuvrijednosti spornog zemljišta.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

OPĆINSKI SUD U SPLITU

- primljeno -

neposredno - poštom

Gžx-352/14

17. 06. 2014

obično-preporučeno na pošti _____
dana _____ R _____
u primj. _____ sa _____ priloga
takse _____ kuna

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Županijski sud u Splitu, u vijeću sastavljenom od sudaca ovog suda i to Dragice Samardžić, kao predsjednice vijeća, Vesne Kuzmičić, kao suca izvjestitelja i Ankice Matić, kao člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Modra špilja d.d. Komiža, zastupanog po punomoćniku Tomislavu Krki, odvjetniku u Splitu, protiv tuženika pod 1. Josipa Marinkovića sina Ivana, nepoznatog prebivališta i boravišta, zastupanog po privremenom zastupniku Željku Vukasoviću, odvjetniku u Splitu, pod 2. Andrije Marinkovića pok. Ante iz Komiže, San Pedra bb, zastupanog po punomoćniku Teu Tomiću, odvjetniku u Splitu, pod 3. Ante Šupe iz Šibenika, Trg branitelja Domovinskog rata 2E i pod 4. Kate Marinković pok. Lizete iz Komiže, Stjepana Radića 14, zastupane po punomoćniku Teu Tomiću, odvjetniku u Splitu, radi utvrđenja i uknjižbe prava vlasništva, odlučujući o žalbi tuženika pod 2. i pod 4. protiv odluke Općinskog suda u Splitu poslovni broj IIP-1412/98 od dana 17. veljače 2014. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 15. svibnja 2014. godine

p r e s u d i o j e

Odbija se žalba tuženika pod 2. Andrije Marinkovića i pod 4. Kate Marinković kao neosnovana te se potvrđuje presuda Općinskog suda u Splitu poslovni broj IIP-1412/98 od dana 17. veljače 2014. godine u dijelu kojim je utvrđeno da je tužitelj isključivi vlasnik nekretnina označenih kao čest. zem 222/1/4/5/6 k.o. Komiža, te u dijelu kojim je tužitelj ovlašten postići uknjižbu prava vlasništva na navedenim nekretninama uz istovremeno brisanje tog prava s imena Josipa Marinkovića sina Ivana za 1/4 dijela, Andrije Marinkovića pok. Ante za 1/4 dijela, Jake Marinković pok. Stjepana za 1/4 dijela, te Lizete Marinković za 1/8 dijela istih nekretnina, sve u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, a po pravomoćnosti presude, kao i u odluci o parničnom trošku.

Obrazloženje

Presudom suda prvog stupnja prihvaćen je tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Utvrđuje se da je tužitelj Modra špilja d.d. Komiža isključivi vlasnik nekretnina

označenih kao čest. zem 222/1/4/5/6 Z.U. 1569 k.o. Komiža, pa se ovlašćuje tužitelj temeljem ove presude izvršiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime na nekretninama označenim kao čest. zem. čest. zem 222/1/4/5/6 Z.U. 1569 k.o. Komiža, uz istovremeno brisanje tog prava s imena Josipa Marinkovića sina Ivana za 1/4 dijela, Andrije Marinkovića pok. Ante za 1/4 dijela, Jake Marinković pok. Stjepana za 1/4 dijela, te Lizete Marinković za 1/8 dijela istih nekretnina, sve u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, a po pravomoćnosti ove presude.

U više zatraženom dijelu koji se odnosi na brisanje preostale 1/8 dijela Lizete Marinković, tužbeni zahtjev je odbijen kao neosnovan."

Rješenjem suda prvog stupnja odbijen je prijedlog tužitelja za određivanje privremene mjere sadržaja pobliže navedenog u točki I. izreke rješenja.

Odlukom o parničnom trošku naloženo je tuženima u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 18.565,60 kuna, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja presude po stopi od 12% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, pa sve do isplate (točka II. izreke rješenja).

Protiv navedene odluke žale se tuženi pod 2. i pod 4. pobijajući istu u cijelosti zbog svih žalbenih razloga predviđenih odredbom članka 353. stavak 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 i 25/13, dalje: ZPP) uz žalbeni prijedlog da se pobijana odluka preinači, a podredno ukine i vrati sudu prvog stupnja na ponovno raspravljanje i odlučivanje.

Na žalbu nije odgovoreno.

Žalba nije osnovana.

Predmet spora čini zahtjev tužitelja na utvrđenje da je isti vlasnik nekretnina označenih kao čest. zem 222/1/4/5/6 Z.U. 1569 k.o. Komiža, te zahtjev tužitelja za uknjižbu tog prava u zemljišnim knjigama, uz istovremeno brisanje tog prava s imena upisanih tuženika, u alikvotnim dijelovima pobliže navedenim u izreci.

Po provedenom dokaznom postupku, sud prvog stupnja utvrdio je slijedeće:

- da su ovdje sporne nekretnine uknjižene kao „društveno vlasništvo,“ s pravom korištenja u korist tuženika pod 1 i 2 te ranije označenih tuženika Jake Marinković i Lizete Marinković, svih za po 1/4 dijela;

- da je pregledom spisa broj 0-2244/96 razvidno kako su pok. Lizetu Stanojević, a ranije Marinković, naslijedili tužena pod 4. Kata Marinković i ranije označeni tuženik pod 5. Ivan Marinković, uz napomenu kako tijekom postupka nije osporavana pasivna legitimacija tuženika;

- da su sporne nekretnine 1962. godine bile predmet nacionalizacije i od tada uknjižene kao „društveno vlasništvo“;

- da je pregledom rješenja Skupštine Općine Vis broj 09-UP/I-35/1-1968 od 8. veljače 1968. godine utvrđeno je kako je pravnom predniku tužitelja - Ugostiteljskom poduzeću „Modroj špilji“ odobrena izgradnja druge faze hotela „Biševo“ u Komiži, na zemljištima oznake čest. zem. 222/4, 222/5 i 222/6 te na dijelovima nespomih čest. zem. 222/2 i 223/3 sve k.o. Komiža;

- da iz ovjerenih izjava od 23. siječnja, odnosno 7. ožujka 1968. godine, proizlazi kako je ovdje tuženik pod 2 Andrija Marinković pok. Ante, za sebe i kao punomoćnik rođice Katice Zanki iz San Pedra, SAD, iskazao suglasnost izgradnji druge faze hotela „Biševo“ na dijelu čest. zem. 222/4 k.o. Komiža.

- da je pregledom rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa: UP/I-943-01/97-02/168 od 6. lipnja 1997.g. utvrđeno kako su u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „Modra špilja“, kao pravnog slijednika društvenog poduzeća „Modra špilja“ Komiža, ovdje sporne nekretnine procijenjene kao vrijednost društvenog kapitala, zajedno s još nizom drugih nekretnina koje nisu predmet ovog postupka;

- da je prilikom očevida održanog na licu mjesta 26. svibnja 2011. godine tužitelj, kao predmet spora, pokazao jedinstvenu cjelinu koja predstavlja dio hotelskog kompleksa „Biševo“ u Komiži. Na dijelu ove površine izgrađene su zgrade hotela, a u preostalom dijelu radi se o pripadajućem vrtu s njihove sjeverne strane, uključujući i dio hotelskog parking prostora. Vrt je u cijelosti uređen i zasaden ukrasnim biljem, a na dijelu njegove površine vidi se niz šahta ispod kojih je infrastruktura hotelskih objekata i to kanalizacija, pročišćivači masnoća, rezervne vodospreme, rezervoari za gorivo, cijevi za skupljanje i odvod oborinskih voda, optički kabel i dr.;

- da je sudski vještak za geodeziju Rajko Radišić u svom nalazu od 3. svibnja 2012. godine pokazane nekretnine identificirao, utvrdivši kako su u pitanju upravo ovdje sporne čest. zem. 222/1, 222/4, 222/5 i 222/6 k.o. Komiža. Na iskazano vještvo stranke nisu imale primjedbi, a prvostupanjski ga je sud prihvatio kao stručno i objektivno.

Na temelju izvedenog, sud prvog stupnja je smatrao nedvojbeno utvrđenim kako su sporne nekretnine nacionalizacijom iz 1962. godine postale društveno vlasništvo, tako da je Skupština Općine Vis imala ovlaštenje njima raspolagati i sukladno tome rješenjem od 1968. godine izdati predniku tužitelja odobrenje za izgradnju druge faze hotela.

Slijedom toga, ugostiteljsko poduzeće „Modra špilja“ postupio je sukladno izdanom odobrenju i na ovim zemljištima izgradio hotelski kompleks s pripadajućom infrastrukturom neophodnom za obavljanje njegove turističke djelatnosti. U pitanju je nesporna i notorna činjenica koju je sud utvrdio i prilikom očevida održanog na licu mjesta te vještačenjem po sudskom vještaku za geodeziju koji je u svom nalazu identificirao pokazane nekretnine kao sporne, uz napomenu kako su radovi na gradnji, izvedeni uz suglasnost Andrije Marinkovića, kako to proizlazi iz priloženih ovjerenih izjava ovog tuženika. Dakle, odlukom nadležne lokalne vlasti prednik tužitelja postao je izvanknjižni ovlaštenik prava korištenja predmetnih nekretnina i u njihovom je posjedu od 1968. godine do danas, odnosno i njihov vlasnik, u smislu citirane odredbe iz članka 368. stavak 1. ZV-a. S tim u svezi, Hrvatski fond za privatizaciju svojim je rješenjem uključio sporne nekretnine u procijenjenu vrijednost društvenog kapitala poduzeća tijekom pretvorbe prednika tužitelja te istodobno rezervirao dionice u protuvrijednosti spornog zemljišta.

U danim okolnostima, prvostupanjski je sud smatrao kako su se, u konkretnom slučaju, ostvarile pretpostavke propisane ranije citiranom odredbom, radi čega tužba ima i valjano zakonsko uporište, stoga je tužbeni zahtjev prihvaćen na način kako gaje tužitelj postavio, izuzev dijela koji se odnosi na brisanje 1/8 suvlasničkog prava Lizete Marinković. Ovo iz razloga što tužena pod 4. nije njena isključiva nasljednica, već je to u istom dijelu i ranije označeni tuženik pod 5. Ivan Marinković u odnosu na kojeg je zbog smrti postupak prekinut, stoga se ovom presudom nije moglo odlučivati i u odnosu na njegov nasljedni, odnosno suvlasnički dio. Što se tiče prijedloga radi određivanja privremene mjere, nisu se ostvarile pretpostavke propisane odredbom iz članka 298. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 67/08, 139/10 i 112/12 – dalje OZ), budući tužitelj nije učinio vjerojatnim da bi bez takve mjere tuženici spriječili ili otežali ostvarenje njegove tražbine, odnosno da je ona neophodna u cilju sprječavanja nasilja ili nastanka nenadoknadive štete, radi čega je odlučeno kao u točki I. izreke rješenja.

Gore navedena činjenična utvrđenja i pravni zaključak suda prvog stupnja u cijelosti prihvaća i ovaj žalbeni sud.

Slijedom iznesenog žalitelji se u cijelosti upućuju na navode detaljno elaborirane prvostupanjske odluke, a sve radi izbjegavanja suvišnog i nepotrebnog ponavljanja.

Naime, prvostupanjski je sud točno, pravilno i potpuno utvrdio činjenično stanje te na isto valjano primijenio materijalno pravo – odredbu članka 368. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12, dalje: ZV).

Također, pravilna je i zakonita i odluka o troškovima postupka, koju je sud prvog stupnja utemeljio na odredbi članka 154. stavak 3. ZPP-a.

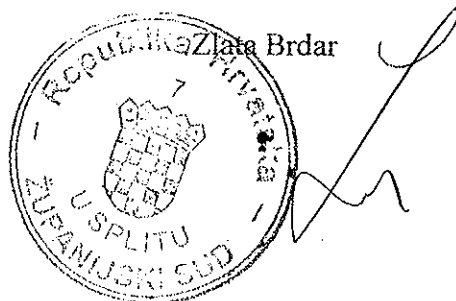
Kako, dakle, nisu ostvareni žalbeni razlozi, a sud prvog stupnja nije počinio bitnu povredu odredaba pamičnog postupka, na koje ovaj žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je žalbu tuženika pod 2. i pod 4. odbiti kao neosnovanu te potvrditi odluku suda prvog stupnja u pobijanom dosuđujućem dijelu pod točkom I. izreke, temeljem odredbe članka 368. stavak 1. ZPP-a, kao i odluku o troškovima postupka.

U Splitu 15. svibnja 2014. godine

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Dragica Samardžić, v.r.

Za točnost otprevka - ovlaštenu službenik:



U danim okolnostima, sud smatra kako su se u konkretnom slučaju ostvarile pretpostavke propisane ranije citiranom odredbom, radi čega tužba ima i valjano zakonsko uporište, stoga je tužbeni zahtjev prihvaćen na način kako ga je tužitelj postavio, izuzev dijela koji se odnosi na brisanje 1/8 suvlasničkog prava Lizete Marinković. Ovo iz razloga što tužena pod 4 nije njena isključiva nasljednica, već je to u istom dijelu i ranije označeni tuženik pod 5 Ivan Marinković u odnosu na kojeg je zbog smrti postupak prekinut, stoga se ovom presudom nije moglo odlučivati i u odnosu na njegov nasljedni, odnosno suvlasnički dio.

Sukladno iznesenom, odlučeno je kao u izreci presude.

Što se tiče prijedloga radi određivanja privremene mjere, nisu se ostvarile pretpostavke propisane odredbom iz čl. 298. Ovršnog zakona, budući tužitelj nije učinio vjerojatnim da bi bez takve mjere tuženici spriječili ili otežali ostvarenje njegove tražbine, odnosno da je ona neophodna u cilju sprječavanja nasilja ili nastanka nenadoknadive štete, radi čega je odlučeno kao u točki I izreke rješenja.

Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi iz čl. 154. st. 3. Zakona o parničnom postupku („NN“ 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 148/11 i 25/13 dalje ZPP). S obzirom na vrijednost predmeta spora tužitelju je kao neophodan za vođenje i okončanje parnice priznat trošak sastava tužbe od 16. rujna 1998.g. te podnesaka od 17. ožujka 2009.g., 2. ožujka i 29. svibnja 2010.g. te 29. ožujka 2013.g., kao i zastupanja na ročištima održanim 27. siječnja 2010.g., 23. veljače 2011.g., 7. rujna 2012.g., 23. siječnja, 19. travnja, 1. srpnja i 24. listopada 2013.g. te 16. siječnja 2014.g. u vrijednosti od 75 bodova za svaku navedenu radnju. Pored toga, valjalo mu je priznati i trošak zastupanja na ročištima održanim 26. listopada 2007.g., 11. svibnja 2010.g., 15. studenog 2012.g. i 6. ožujka 2013.g. u vrijednosti od 37.5 bodova za svako, kao i zastupanja na ročištima održanim 2. ožujka, 20. listopada i 1. prosinca 2010.g. u vrijednosti od 18.75 bodova za svaku, a sve prethodno navedeno u smislu Tbr. 7. toč. 1., Tbr. 8. toč. 1. i Tbr. 9. toč. 1., 2. i 5. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 69/93, 87/93, 16/94, 11/96, 91/04, 148/09 i 142/12, dalje OT). Slijedom navedenog, tužitelju je priznato 1181.25 bodova, odnosno iznos od 11.812,50 kn u smislu Tbr. 50. OT, koji je valjalo uvećati za 25% PDV što daje iznos od 14.765,60 kn a njemu pridodati trošak objavljivanja oglasa u iznosu od 300,00 kn, trošak očevida i vještačenja u iznosu od 3.100,00 kn, kao i 400,00 kn sudske pristojbe ove odluke, što daje ukupan priznati trošak u iznosu od 18.565,60 kn. U više zatraženom dijelu zahtjev tužitelja ne drži se nužnim, a i neosnovanim, uz napomenu kako trošak sudske pristojbe tužbe nije priznat jer spisu ne prileži dokaz o tom plaćanju za koji je u međuvremenu nastupila zastara prisilne naplate. Jednako tako, nije priznat ni trošak dostave u iznosu od 120,00 kn, budući isti nije utrošen te će biti vraćen tužitelju putem suda.

Na temelju iznesenog, odlučeno je kao u točki II izreke rješenja.

Split, 17. veljače 2014.g.

SUDAC

Branko Malenica

19-10-2016

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37, 21000 SPLIT

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranićevo šetalište 15, 21000 SPLIT

Predano za poštu: obično-prep. dne 20
POŠTA R
Broj primjerka prijava
Tiskano KON POTPIŠ

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. St – 113/2014**

Stečajni upravitelj: **IVO BUĆAN**

Stečajni dužnik: **MODRA ŠPILJA d.d. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNOG OBJEKTA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM



Očevid od 28.09.2016.godine

Ulica: **Ribarska ulica**

Mjesto: **KOMIŽA – OTOK VIS**

Split, 11.10.2016.godine



NEKRETNINA:

A) Poslovni objekt – ex ambulanta sagrađen na
čest.zgr. 1492 z.u. 401 K.O. Komiža u Komiži
na otoku Visu u Ribarskoj ulici

B) Građevinsko zemljište

- a) Čest.zgr. 1492 z.u. 401 K.O. Komiža
- b) Čest.zem. 223/1 z.u. 401 K.O. Komiža
- c) Čest.zem. 223/2 z.u. 401 K.O. Komiža
- d) Čest.zem. 223/3 z.u. 401 K.O. Komiža
- e) Čest.zem. 223/4 z.u. 401 K.O. Komiža
- f) Čest.zem. 223/5 z.u. 401 K.O. Komiža

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

A.1. Rješenja o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Ive Bućana, dana 28.09.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Komiži na otoku Visu u Ribarskoj ulici, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

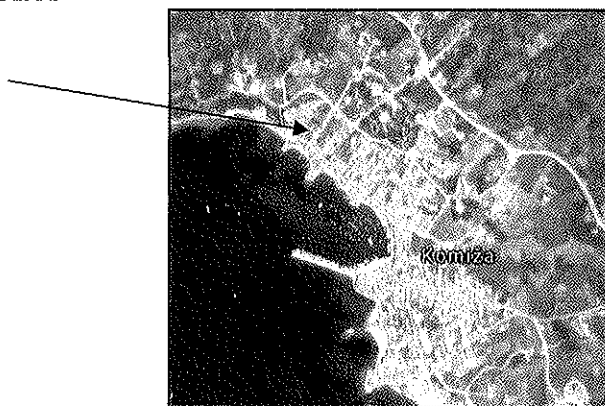
Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

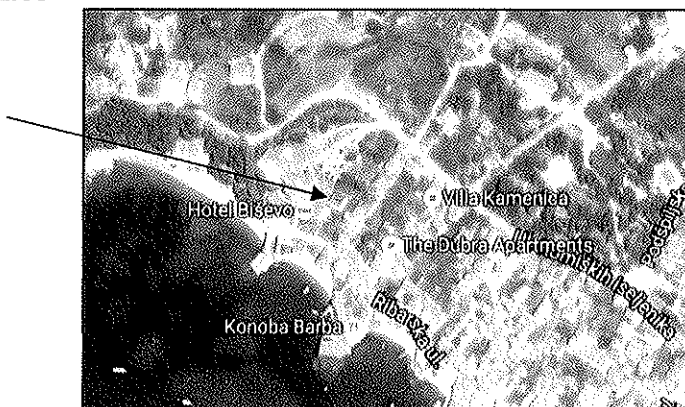
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata poslovni objekt sagrađen na čest.zgr. 1492 z.u. 401 K.O. Komiža i građevinsko zemljište oznake čest.zgr. 1492, čest.zem. 223/1, 223/2, 223/3, 223/4 i 223/5 sve z.u. 401 K.O. Komiža, locirano u Komiži na otoku Visu u Ribarskoj ulici, istočno od hotelskog kompleksa Biševo, te 70m od morske obale.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSIJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-28/14

Split, 08. travnja 2014. godine

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. i 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13), te članka 10. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14), dana 26. ožujka 2014. godine, donosi

RJEŠENJE

Sudskom vještaku Juri Malenici, ing. grad., koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-735/12 od 29. siječnja 2013. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje vještačenja na djelatnost procjena nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad., iz Splita, Slobode 37, je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja vještačenja i na djelatnost procjena nekretnina. Naime, da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-735/2012 od 29. siječnja 2013. godine ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, ali da isti u vještačenjima u stečajnim i parničnim predmetima ovog suda redovito obavlja i procjenu nekretnina, pa stoga predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da će isto sadržavati imenovanje za ovlaštenog sudskog vještaka za „procjenu nekretnina“.

Ovaj sud je Hrvatskog društva sudskih vještaka zatražio mišljenje o tome je li sudski vještak Malenica ing. Jure, temeljem same činjenice što za potrebe sudskih postupaka obavlja i procjene nekretnina, može biti imenovan i za sudskog vještaka za područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka je u svom dopisu Urbroj: To-037/2014 od 03. ožujka 2014. godine navelo da je u Hrvatskom društvu sudskih vještaka – sekcija za graditeljstvo i arhitekturu, zauzet stav da sudski vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjena vrijednosti nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta, te da u tom smislu smatraju da

2.

Trgovački sud u Splitu može donijeti rješenje o imenovanju gospodina Jure Malenice ing. grad. stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSIJEDNIK SUDA:

Ivan Basić

POUČKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu pravosuđa, Republike Hrvatske u Zagrebu, u roku od 15 dana od prijema rješenja. Žalba se podnosi u 2 primjeka putem ovog suda.

O tome obavijest:

1. Jure Malenica, Slobode 37, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH,
3. Spis vještaka, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovan je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, polisu osiguranja, rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 04. rujna 2015. godine kojime se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/16-03/30736, Ur.broj: 514-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LJIEKU:

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.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo šetalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Do predmetnog poslovnog objekta se pristupa sa južne strane dvokrilnim drvenim dijelom ostakljenim vratima, te se isti sastoji od prizemlja i prvog kata.

Nosiva konstrukcija objekta je izvedena od opeke i betona, dok je međukatna konstrukcija izvedena kao drvena, završna krovna konstrukcija je izvedena kao drvena na dvije vode sa pokrovom od kupe kanalice, a pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

U prizemlju na podovima su, osim u prostoru hodnika gdje je pod izveden kao daščani, postavljene podne keramičke pločice, dok je dio zidova obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostaka zidova i plafoni su bojani, dok je pod na prvom katu izveden kao daščana obloga, sve novije izvedbe.

U prizemlju su ugrađene ležeće kade, tuš kade, te umivaonici.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrilna puna drvena, dok je vanjska stolarija izvedena kao drvena ostakljena sa zaštitom od drvenih škura.

U predmetnom objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija.

Predmetni objekt je spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacijsku mrežu i gradsku elektro mrežu.

Predmetni objekt je starosti oko 90 godina, s tim što je na istom vršena adaptacija 2005.godine.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) POSLOVNI OBJEKT

1. Prizemlje	120,32m ²
2. Prvi kat	90,24m ²

UKUPNO a:	210,56m ²
-----------	----------------------

BRUTO POVRŠINA

263,20m²

BRUTO VOLUMEN

850,00m³

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvodka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da je predmetna nekretnina oznake čest.zem. 223/1 upisana u zk tijelu V., u naravi voćnjak i dvorište površine 1.062,00m², dok su u zk tijelu VI. upisane nekretnine oznake čest.zem. 223/2, u naravi voćnjak i dvorište površine 1.669,00m², čest.zem. 223/3, u naravi kuća površine 28,00m² i dvor površine 162,00m², čest.zem. 223/4, u naravi putić površine 106,00m², te čest.zem. 223/5, u naravi vrt površine 196,00m², dok je u zk tijelu VIII. upisana nekretnina oznake čest.zgr. 1492, u naravi zgrada površine 176,00m², sve z.u. 401 K.O. Komiža, s što je upisano pravo vlasništva u korist Grada Komiže za cijelo.

Od strane stečajnog dužnika dostavljena mi je kopija presude Općinskog suda u Splitu br. Pst – 215/15 od 30.12.2015.godine u kojoj stoji da je stečajni dužnik vlasnik i posjednik nekretnine opisane i kao čest.zgr. 1492, te čest.zem. 223/1, 223/2, 223/3, 223/4 i 223/5 z.u. 401 K.O. Komiža i kopija Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: UP/I – 943 – 01/97 – 02/168, Ur.broj: 563 – 04 – 402/97 – 3 od 06.06.1997.godine u kojem rješenju pod 8. Lokacija Komiža, zgrada ex ambulanta, navodi se zemljište i to pogrešno čest.zgr. 467/1 K.O. Komiža, te čest.zem. 223/1, 223/3, 223/4 i 223/5 z.u. 401 K.O. Komiža, s tim što se u istom ne navodi čest.zem. 223/2 K.O. Komiža, a koja se navodi u presudi Općinskog suda u Splitu kao vlasništvo stečajnog dužnika.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu keoficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa prvim kvartalom 2016.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 550m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 254/6 K.O. Komiža, površine 378,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.12.2015.godine na iznos od 345.849,86kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 300m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 796/2 K.O. Komiža, površine 80,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.10.2014.godine na iznos od 76.600,00kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 750m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 304 K.O. Komiža, površine 313,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.09.2013.godine na iznos od 277.889,97kn.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI
HOUSE PRICE INDICES
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi cijena stambenih nekretnosti (2010 = 100) HOUSE PRICE INDICES (2010 = 100)					
Godina	Tržišni segment	Indeks	Indeks novih izgradnji	Indeks stambenih objekata	Indeks zemljišta	Indeks objekata	Indeks ostalo
2012.	Q1	100,00	103,50	98,59	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,75	101,46	98,70	97,28	99,83	99,82
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,39	95,48	95,31
2013.	Q1	95,31	93,65	92,37	93,55	92,36	94,38
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,57	95,21	95,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,50	93,38
	Q4	93,21	98,85	91,78	90,98	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,75	91,72	90,33	94,39	94,64
	Q2	93,58	95,63	92,59	90,85	95,71	94,55
	Q3	93,24	97,09	93,74	90,90	93,87	95,30
	Q4	92,45	95,20	93,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,99	90,31	92,33	91,35
	Q2	89,74	92,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,59
	Q4	89,49	89,55	90,11	87,84	91,88	91,82
2016.	Q1	91,82	89,19	91,59	89,25	92,03	91,67

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Komiža	Komiža	Komiža
Z.K. čestica	254/6	796/2	304
Datum transakcije	14.12.2015	15.10.2014	26.09.2013
Površina m ²	378,00	80,00	313,00
Prodajna vrijednost Kn	345.849,86	76.600,00	277.889,97
Prodajna vrijednost Eur	45.327,64	10.052,49	36.516,42

Cijena Eur/m ²	119,91	125,66	116,67
Cijena Kn/m ²	914,95	957,50	887,83
Indeks/dan transakcije	91,88	93,98	97,80
Indeks/dan vrednovanja	93,03	93,03	93,03
Korekcijski faktor	1,013	0,990	0,951
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	121,47	124,40	110,95

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) ČEST.ZGR. 1492 K.O. KOMIŽA – površine 176,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Komiža istočno od hotelskog kompleksa Biševo i 70m od morske obale	Usporedna 1 Komiža 150m sjeverno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale	Usporedna 2 Komiža 220m istočno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale	Usporedna 3 Komiža 380m sjeverno od predmetne nekretnine i 450m od morske obale
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište nalog 10/2016 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 12/2015 121,47	zemljište vlasništvo kupoprodaja 10/2014 124,40	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2013 110,95

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Odlična -	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%
Veličina (-20% do + 20%)	176,00 -	378,00 +10%	80,00 0%	313,00 +10%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Nepravilni +5%	Pravokutni 0%	Nepravilni +5%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Slično 0%	Slično 0%	Slično 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovna -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 148,40	+30% 157,91	+15% 143,06	+30% 144,23
--	-------------	----------------	----------------	----------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 11.10.2016.godine 1EUR iznosi 7,50Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZGR. 1492 K.O. KOMIŽA

176,00 x 1.113,00 = 195.888,00

176,00 x 148,40 = 26.118,40Eur

UKUPNO a:

195.888,00Kn

26.118,40Eur

b) ČEST.ZEM. 223/1 K.O. KOMIŽA

1.062,00 x 1.113,00 = 1.182.006,00

1.062,00 x 148,40 = 157.600,80Eur

UKUPNO b:

1.182.006,00Kn

157.600,80Eur

c) ČEST.ZEM. 223/2 K.O. KOMIŽA

1.669,00 x 1.113,00 = 1.857.597,00

1.669,00 x 148,40 = 247.679,60Eur

UKUPNO c:

1.857.597,00Kn

247.679,60Eur

d) ČEST.ZEM. 223/3 K.O. KOMIŽA

190,00 x 1.113,00 = 211.470,00

190,00 x 148,40 = 28.196,00Eur

UKUPNO d:

211.470,00Kn

28.196,00Eur

e) ČEST.ZEM. 223/4 K.O. KOMIŽA

106,00 x 1.113,00 =

117.978,00

106,00 x 148,40 =

15.730,40Eur

UKUPNO e:

117.978,00Kn

15.730,40Eur

f) ČEST.ZEM. 223/5 K.O. KOMIŽA

196,00 x 1.113,00 =

218.148,00

196,00 x 148,40 =

29.086,40Eur

UKUPNO f:

218.148,00Kn

29.086,40Eur

UKUPNO a + b + c + d + e + f:

3.783.087,00Kn

504.411,60Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNOG OBJEKTA

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina

210,56m²

- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova

po 1,00m² netto korisne površine iznosi:

6.000,00Kn/m²

Nova građevinska vrijednost objekta:

210,56m² x 6.000,00 =

1.263.360,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 10.10.2016.god.

- Godina izgradnje 1925.god. + 2005.god. (adaptacija)

- Starost zgrade (91 god. + 11 god.)/2 = 51 god.

- Preostali vijek korištenja 69 god.

- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)

- RS – relativna starost G/OVK = 51/120 = 0,425 (42,50%)

- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 53 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = 120 – 53 = 67 god.

- Linearni otpis = 67/120 = 0,558 = 55,80%

Preostala vrijednost

1.263.360,00 x 0,442 =

558.405,12Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):

558.405,12Kn

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	18.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	9.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	4.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	2.500,00Kn

b) Procjena troškova komunalnog doprinosa

$850,00\text{m}^3 \times 60,00\text{Kn/m}^3 =$ 51.000,00Kn

c) Procjena troškova vodnog doprinosa

$850,00\text{m}^3 \times 16,73\text{Kn/m}^3 =$ 14.220,50Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 102.720,50Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 661.125,62Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $661.125,62\text{Kn} : 7,50 = 88.150,08\text{Eur}$

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV_M), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju:

	Kn	Eur
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zgr. 1492 K.O. Komiža - površine 176,00m ²	195.888,00	26.118,40
b) Čest.zem. 223/1 K.O. Komiža - površine 1.062,00m ²	1.182.006,00	157.600,80
c) Čest.zem. 223/2 K.O. Komiža - površine 1.669,00m ²	1.857.597,00	247.679,60
d) Čest.zem. 223/3 K.O. Komiža - površine 190,00m ²	211.470,00	28.196,00
e) Čest.zem. 223/4 K.O. Komiža - površine 106,00m ²	117.978,00	15.730,40

f) Čest.zem. 223/5 K.O. Komiža
- površine 196,00m²

218.148,00

29.086,40

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV

a) Poslovni objekt sagrađen na čest.zgr. 1492 K.O. Komiža
- površine 210,56m²

661.125,62

88.150,08

SVEUKUPNO:

4.444.212,62Kn

592.561,68Eur

Koeficijenti za prilagodbu za izračun tržišne vrijednosti nekretnine Tv
 $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) \times T$

lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl.	legalitet -Fl	tržište-Ft	TF
0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,10
Tržišna vrijednost TV =SGVM x TF = 592.561,68 x 1,10 = 651.817,85Eur = 4.444.212,62 x 1,10 = 4.888.633,88Kn						

Tv = 4.888.633,88Kn

Tv = 651.817,85Eur

Tv/NKP = 23.217,30Kn/m²

Tv/NKP = 3.095,64Eur/m²

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to poslovnog objekta sagrađenog na čest.zgr. 1492 z.u. 401 K.O. Komiža i građevinsko zemljište oznake čest.zgr. 1492, čest.zem. 223/1, 223/2, 223/3, 223/4 i 223/5 sve z.u. 401 K.O. Komiža, locirano u Komiži na otoku Visu u Ribarskoj ulici, istočno od hotelskog kompleksa Biševo, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 11.10.2016.godine iznosi:

Tv = 4.890.000,00Kn ili 652.000,00Eur

Tv = 4.890.000,00Kn

Tv = 652.000,00Eur

NGP = 210,56m²

Tv/NGP = 3.095,64Eur/m²

Tv/NGP = 23.217,30Kn/m²

Na osnovu prethodno iznijetog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog objekta sa građevinskim zemljištem je vidljivo da tržišna vrijednost poslovnog objekta po 1,00m² NGP iznosi 3.095,64Eur/m² ili 23.217,30Kn/m², a koja je vrijednost znatno veća od procjene vrijednosti hotela po 1,00m² NGP iz razloga što je predmetnom poslovnom objektu površine od 210,56m² u ovom elaboratu uključena površina zemljišta od 3.399,00m².

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju izvadka iz zemljišne knjige i kopije posjedovnih listova.

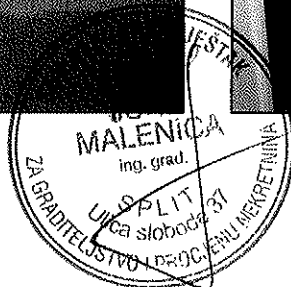
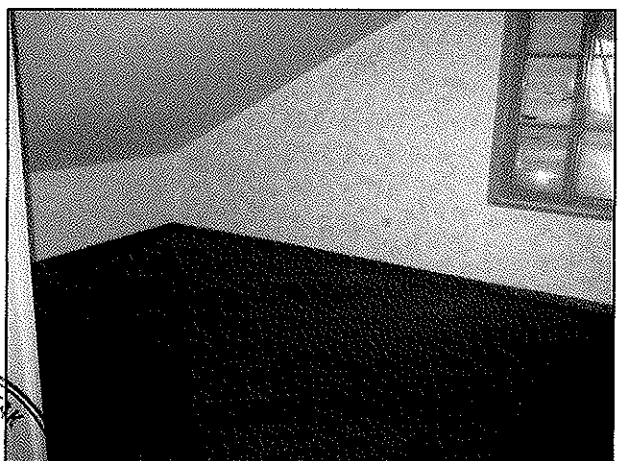
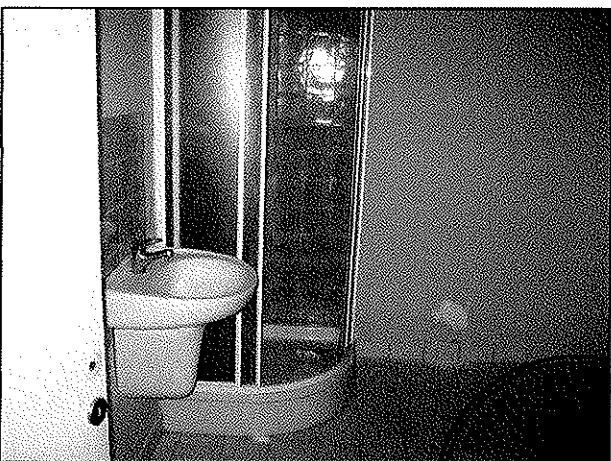
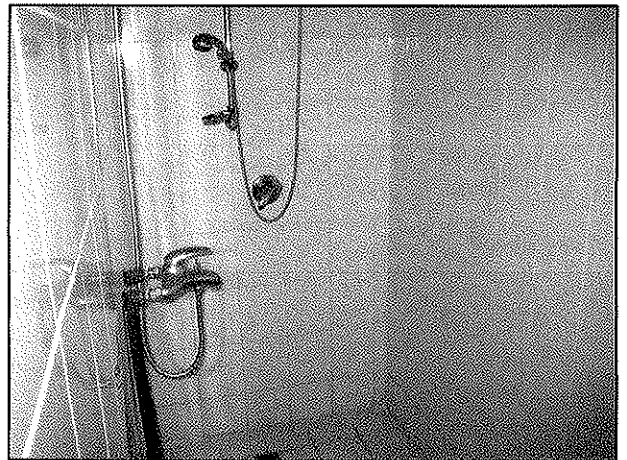
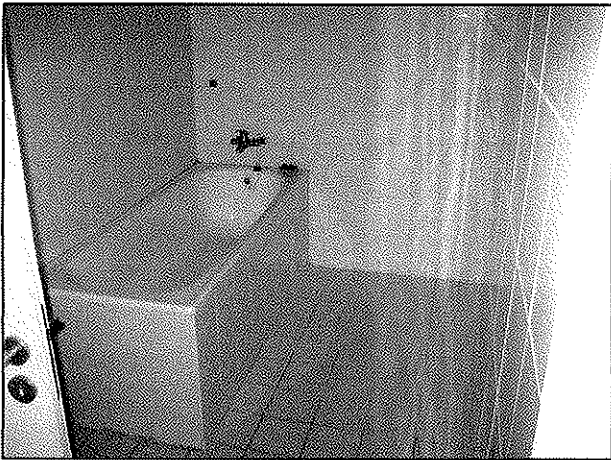
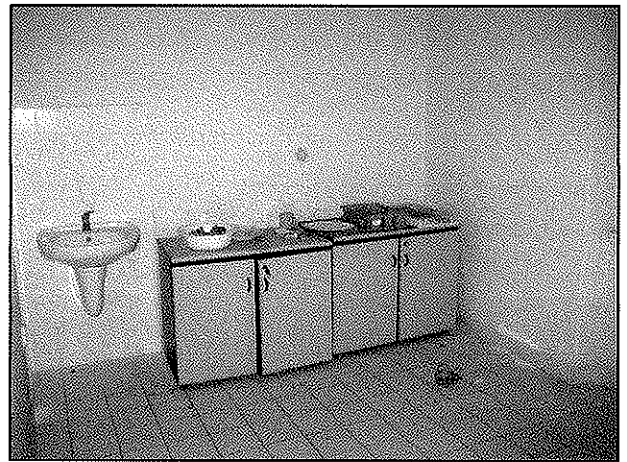
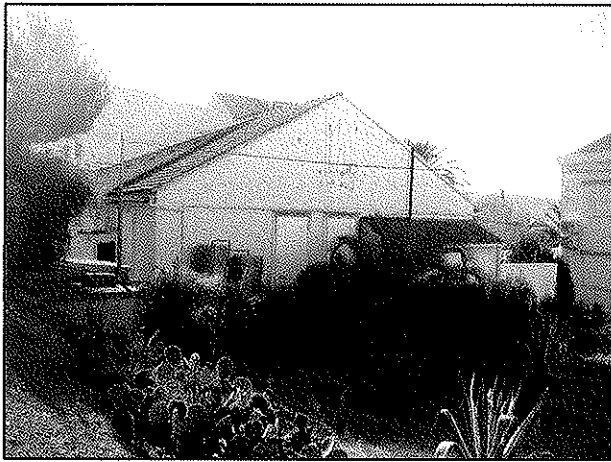
Split, 11.10.2016.godine

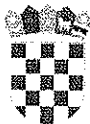


B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.10.2016. 23:23

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 401

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
IV						
1.	ZEM 3204/1	VINOGRAD I PAŠNJAK			1183	
		UKUPNO:			1183	
V						
1.	ZEM 223/1	VOĆNJAK I DVORIŠTE			1062	
		UKUPNO:			1062	
VI						
1.	ZEM 223/2	VOĆNJAK I DVORIŠTE			1669	
2.	ZEM 223/3	KUĆA, DVOR			190	
		KUĆA			28	
		DVOR			162	
3.	ZEM 223/4	PUTIĆ			106	
4.	ZEM 223/5	VRT			196	
		UKUPNO:			2161	
VIII						
1.	ZGR 1492	ZGRADA			176	
		UKUPNO:			176	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo VI		
	Pred. 14. srpnja 1910 Dbr. 255/10	
1.1	Na temelju zapisnika br. 197 od izvida obavljenih za osnivanje zemljišnika za poreznu općinu Komiža, uknjižuje se na korist čest. zem. 223/2 kao dobro gospodujuće pravo prolaska pješice i sa životinjom preko dvorišta čest. zgr. 1261 kao dobro služno.	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo VI		
	Pred. 14. srpnja 1910 Dbr. 255/10	
2.1	Na temelju zapisnika br. 197 od izvida obavljenih za osnivanje zemljišnika za poreznu općinu Komiža, uknjižuje se na korist čest. zem. 223/2 kao dobro gospodujuće pravo prolaska pješice na teret čest. zem. 973/1 i 973/2 kao dobro služno.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo IV - 1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD KOMIŽA		
ZK tijelo V - 1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD KOMIŽA		
ZK tijelo VI - 1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD KOMIŽA		
ZK tijelo VIII - 1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD KOMIŽA		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2016.



Pst-214/15

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Splitu, po sudu ovog suda Branku Malenici, u pravnoj stvari tužitelja Modre špilje d.d. Komiža u stečaju iz Komiže, Ribarska 72, OIB: 30953977438, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ivo Bučan, a njega punomoćnik Mihael Acalinović, odvjetnik u Visu, protiv tuženika Grada Komiže, kojeg zastupa punomoćnica Vedrana Kovačić, odvjetnica u Splitu, radi utvrđenja i uknjižbe prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene u nazočnosti punomoćnika stranaka 27. listopada 2015.g., na ročištu radi objave dana 30. studenog 2015.g.,

presudio je

I Utvrđuje se da je tužitelj posjednik i vlasnik nekretnina opisanih i označenih kao čest. zgr. 1492 u zk upisane kao sedmo, osmo i deveto zk tijelo te čest. zem. 223/1 u zk upisane kao peto zemljišno knjižno biće te čest. zem. 223/2, 223/3, 223/4 i 223/5 u zk upisanih kao šesto zemljišno knjižno biće, sve upisano u ZU 401 KO Komiža, sve u cijelosti, što je tuženik dužan priznati te će se temeljem ove presude u zemljišnim knjigama izvršiti brisanje svakog prava s imena Grada Komiže, sve u cijelosti te će se potom izvršiti upis prava vlasništva na ime tužitelja u cijelosti.

II Nalaže se tuženiku u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 29.662,50 kn.

Obrazloženje

Dana 10. prosinca 2001.g. zaprimljena je pod poslovnim br. IIP-1863/01 tužba kojom je tužitelj ustao protiv ranije označenih tuženika Republike Hrvatske, Županije Splitsko-dalmatinske te Grada Komiže radi izdavanja tabularne isprave. Navodi kako je vlasnik nekretnina oznake čest. zgr. 1492 „zemljište bez zgrade i zgrada bez zemljišta“ te čest. zem. 223/1, /2 /4 i /5 sve upisano u Z.U. 401 KO Komiža, a u naravi zgrade do objekta hotela u

Komiži, skladišnog prostora, koju kuću i prostor, računajući posjed svojih prednika, drži duže od 20 godina temeljem Zaključka SO Vis od 13. srpnja 1981.g. kojim se zgrada bivše Ambulante Komiža s pripadajućim zemljištem u Komiži, prenosi bez naknade na korištenje ugostiteljskom poduzeću Modra špilja i tom odlukom ovlašćuje predsjednik SO Vis zaključiti ugovor što je propušteno učiniti. Dodaje kako je u postupku rješavanja zk stanja proveo postupak identifikacije nekretnina iz navedenog zaključka i pred nadležnim katastarskim uredom utvrdio kako su u pitanju upravo ovdje sporne nekretnine.

Podneskom od 22. travnja 2008.g. povučena je tužba u odnosu na ranije označene tuženike Republiku Hrvatsku i Županiju Splitsko-dalmatinsku, što je sud utvrdio na ročištu održanom 6. lipnja 2008.g., tako da je dokazni postupak proveden u odnosu na tuženika Grad Komižu koji se u svom odgovoru usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu, a tijekom postupka istakao kako zaključak SO Vis nije valjana pravna osnova za stjecanje prava vlasništva.

Tijekom postupka sud je izveo dokaze pregledom zk izvadaka od 10. lipnja 1997.g., 19. ožujka i 9. prosinca 2008.g., zaključka SO Vis 679/1-81 od 13. srpnja 1981.g., uvjerenja Ureda za katastar Split, Ispostave Vis od 13. studenog 2001.g., pregledom obavijesti Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostave Vis od 28. kolovoza 2002.g., pregledom rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 6. lipnja 1997.g. i rješenja od 16. veljače 1994.g., pregledom zahtjeva za otkup dijela zemljišta od 29. travnja 1998.g., Službenog glasnika Grada Komiže od 29. svibnja 1998.g., i zaključka istog od 29. travnja 1998.g., pregledom Odluke HTP Modra špilja od 28. veljače 1994.g., uviđajem na licu mjesta uz sudjelovanje sudskog vještaka za geodeziju Rajka Radišića održano 19. veljače 2009.g., pregledom nalaza spomenutog vještaka od 27. svibnja 2009.g. s prilogima, pregledom zaključka Ureda za katastar Split, Ispostava Vis od 21. travnja 2008.g., pregledom obavijesti javnog pravobraniteljstva RH od 29. ožujka 1994.g., zahtjeva Modre špilje d.d. od 8. travnja 1997.g., pregledom povijesnog zk izvataka od 16. srpnja 2010.g., saslušanjem svjedoka Vicka Mardešića, Miće Svilčića, Tonke Ivčević i Ivana Vitaljića te zz tužitelja Ede Bogdanovića kao parnične stranke.

Na temelju ovako provedenog dokaznog postupka sud je presudom i rješenjem br. IIP-1836/01 od 16. studenog 2010.g. odbio tužbeni zahtjev u cijelosti, a tužitelju naložio naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 13.837,50 kn.

Rješenjem br. Gžx-746/11 od 25. travnja 2013.g. Županijski sud u Splitu ukinuo je presudu i odluku o parničnom trošku, a predmet je vraćen ovom sudu na ponovno suđenje i zaveden pod novim poslovnim br. Pst-830/13.

Rješenjem br. Pst-830/13 od 7. listopada 2014.g. utvrđen je prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad tužiteljem, a nastavljen rješenjem br. Pst-830/13 od 13. siječnja 2015.g. nakon čega je spis zaveden pod poslovnim br. Pst-214/15.

U daljnjem tijeku postupka, sud je pored već navedenih, izveo dokaze pregledom uvjerenja Odjela za katastar nekretnina Split, Ispostave Vis od 14. studenog 2013.g. s prilogima, rješenja SO Vis od 8. veljače 1968.g., kopije katastarskog plana, utvrđivanja uvjeta uređenja prostora od 19. travnja 1989.g., potvrde o obavljenoj kontroli iz rujna 1988.g., saslušanjem svjedoka Vinka Marinkovića, Andrije Zanchija, Marka Pečarevića i Senije Vitaljić te dodatnim saslušanjem zz tužitelja Ede Bogdanovića.

Punomoćnici stranaka popisali su parnični trošak.

Tužbeni zahtjev je osnovan.

Među strankama je kao sporno valjalo utvrditi ima li tužitelj valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na nekretninama koje su predmet ovog spora.

Pregledom zk izvadaka od 9. prosinca 2008.g. i povijesnog zk izvotka od 16. srpnja 2010.g. razvidno je kako su ovdje sporne nekretnine upisane kao vlasništvo tuženika iz čega proizlazi njegova pasivna legitimacija u ovoj pravnoj stvari, što među strankama tijekom postupka i nije bilo sporno.

Pregledom zaključka SO Vis broj 679/1-81 od 13. srpnja 1981.g. razvidno je kako je Skupština Općine Vis, na sjednici sva tri konstitutivna vijeća, prihvatila prijedlog Mjesne zajednice Komiža i zgradu bivše Ambulante Komiža s pripadajućim zemljištem u Komiži prenijela bez naknade na korištenje Ugostiteljskom poduzeću „Modra špilja“ u Komiži te ovlastila svog predsjednika da sukladno ovom zaključku sklopi ugovor sa spomenutim poduzećem.

Pregledom rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 6. lipnja 1997.g. razvidno je kako su u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „Modra špilja“ ovdje sporne nekretnine i to čest. zem. 223/1, /4 i /5 procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala.

Pregledom uvjerenja Odjela za katastar nekretnina Split, Ispostave Vis od 14. studenog 2013.g. s prilogima razvidno je kako su se čest. zem. 223/1, 223/2, 223/3 i 223/5 K.O. Komiža od osnutka katastra na otoku Visu nalazile u posjedovnom listu br. 983 naslovnika Općinske zdravstvene stanice – Područne ambulante Komiža, odnosno Zdravstvene stanice Vis.

Pregledom rješenja SO Vis od 8. veljače 1968.g., razvidno je kako je tadašnja lokalna vlast odobrila ugoditeljskom poduzeću "Modra špilja", kao investitoru, izgradnju druge faze hotela "Biševo" na nizu nekretnina, među kojima je i čest. zem. 223/3.

Prilikom očevida održanog na licu mjesta zz tužitelja pokazao je sucu i vještaku za geodeziju sporne nekretnine i tom prilikom utvrđeno je kako se radi o uređenoj i opremljenoj zgradi u Komiži, Ribarska 72, koja se sastoji od prizemlja i visokog potkrovlja s pripadajućom okućnicom. U prizemlju objekta nalazi se nekoliko soba, hodnik, sanitarni čvor i sauna, dok su u potkrovlju dvije velike sobe. Pripadajuća okućnica sastoji se od pristupnog stubišta s vrtom zapadno i istočno od objekta, a ovaj istočni dio terasaste je konfiguracije, položen na dvije zemljišne cjeline. Navedena površina koristi se u rekreacijske svrhe, a čitav dvorišni i vrtni prostor ograden je zidovima, dok je sa sjeverne strane omeđen asfaltnom cestom.

Sudski vještak za geodeziju Rajko Radišić u svom je nalazu identificirao pokazane nekretnine utvrdivši kako je u pitanju cjelina položena na ovdje nespornoj čest. zgr. 1492 (objekt) te čest. zem. 223/1, 223/2, 223/3 (koja u vrijeme očevida nije bila predmet tužbe), 223/4 i 223/5 K.O. Komiža. Sukladno utvrđenju vještaka, tužitelj je podneskom od 23. rujna 2010.g. konačno postavio tužbeni zahtjev na način koji je sadržajno praktički istovjetan izreci ove presude te kao predmet spora označio i čest. zem. 223/3, a sud je geodetsko vještvo prihvatio kao stručno i objektivno, posebno što ga ni stranke nisu učinile spornim.

Na temelju ovako provedenog dokaznog postupka, sud drži nedvojbeno utvrđenim kako je tužitelj, odnosno njegov pravni prednik Ugostiteljsko poduzeće „Modra špilja“, posjed ovdje spornih nekretnina stekao na temelju zaključka SO Vis od 13. srpnja 1981.g. Do zaključenja raspravljanja spisu nije priložen ugovor ili kakav drugi dokaz, odnosno pisani trag iz kojeg bi bilo razvidno da je SO Vis nakon donesene odluke postupila u skladu s točkom 2. tog zaključka i sklopila ugovor o korištenju s prednikom tužitelja, iako je za to ovlastila svog predsjednika. Jednako tako nedvojbeno je kako je SO Vis, kao pravni prednik tuženika, pokrenula postupak davanja na korištenje zgrade bivše Ambulante Komiža s pripadajućim zemljištem predniku tužitelja na njegovu inicijativu, a među strankama nije sporno da je tužitelj ove nekretnine koristio u cilju obavljanja svoje djelatnosti na samostalan i neometan način, ulažući sredstva u cilju adaptacije i poboljšanja zgrade koja mu je predana u posjed i pripadajućeg joj zemljišta. Uzimajući u obzir kako u zaključku iz 1981.g. nisu navedene katastarske oznake nekretnina, već samo opisno kao zgrada s pripadajućim zemljištem, a uvažavajući stav i nalog Županijskog suda, valjalo je utvrditi je li odluka SO Vis o prijenosu na korištenje stvarno realizirana i jesu li predniku tužitelja predane na korištenje upravo ovdje sporne nekretnine.

Ovaj sud smatra kako su se u konkretnom slučaju ostvarile pretpostavke propisane odredbom iz čl. 360. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12, dalje ZV) i kako je prednik tužitelja Ugostiteljsko poduzeće "Modra špilja" navedenom odlukom SO Vis postao nositelj prava korištenja ovdje spornih nekretnina u tadašnjem društvenom vlasništvu, koje pravo je pretvorbom tog pravnog subjekta, postalo pravo vlasništva tužitelja "Modre špilje" d.d., kao njegovog pravnog slijednika. Naime, niz je dokaza koji upućuju na ovaj zaključak, a prije svega valja navesti kako tvrdnje tužitelja da je od 1981.g. zgrada s pripadajućim zemljištem korištena kao jedinstvena cjelina, potvrđuje svjedok Ivan Vitaljić, iskazujući kako je "Modra špilja" izgradila zidove s metalnom ogradom te kako se zemljište održavalo kao ukrasni park, dok je u gornjem dijelu postojala stara cisterna za vodu koju je tužitelj sanirao i koristio po potrebi. Ovaj svjedok smatra tužitelja vlasnikom spornih nekretnina, dodajući kako je problem uknjižbe prava vlasništva dijelom posljedica i njegovog nemara, budući drži kako je u vrijeme upravljanja prednikom tužitelja bez ikakvih problema mogao postići taj upis u zemljišnim knjigama. Svjedokinja Senija Vitaljić, kao dugogodišnja medicinska sestra Zdravstvene stanice Vis, sjeća se kako je brigu o zgradi ambulante i zemljištu ograđenom zidovima vodio Luka Božanić koji bi pored toga brao i plodove stabala smokve koja su rasla iznad objekta. Dodaje kako je upravo Božanić na tom dijelu vrta odlagao nečisti medicinski pribor koji je palio i zakapao. Iskaze ovih svjedoka valjalo je cijeliti iz razloga što se radi o dugogodišnjem direktoru "Modre špilje" i lokalnom dužnosniku te zaposlenici ambulante u Komiži, stoga je logično i očekivano da su godinama imali neposredna i objektivna saznanja o korištenju nekretnine u vremenu za koje su iskazivali, tako da se njihove tvrdnje mogu prihvatiti kao uvjerljive te im sud poklanja vjeru u cijelosti. Nadalje, svjedok Marko Pečarević, tajnik SO Vis iz 1981.g. drži kako je prijenos sporne zgrade na korištenje predstavljao prijenos ovlasti koje bi danas bile istovjetne vlasničkim pravima, a svjedok Andrija Zanchi sjeća se kako je sporni prostor bio ograđen i prvotno korišten kao dječji vrtić s okućnicom, a nakon II svjetskog rata kao ambulanta čiji je zaposlenik vodio brigu o pripadajućoj okućnici. Za napomenuti je kako se radi o mještaniu i potomku vlasnika nekretnine položene istočno od spornih, tako da je i ovaj svjedok morao imati jasan uvid u način korištenja prijepora. Osim iznesenih iskaza, tvrdnje tužitelja, a i navedenih svjedoka o jednoj cjelini i jednom posjedniku, imaju uporište i u službenoj katastarskoj evidenciji koja se na otoku Visu vodi od 1953.g. i u kojoj su ovdje sporne nekretnine upisane u posjedovnom listu br. 983, a njegov naslovnik Zdravstvena stanica Vis.

Dakle, radi se o prostoru sve vrijeme upisanom kao posjed isključivo jedne osobe, pri čemu je valjalo voditi računa kako je cjelokupna površina ograđena i čini jedinstvenu cjelinu, a već je ranije navedeno kako tijekom postupka nije bilo spomena da je isključivi posjed tužitelja i njegovih posjedovnih prednika bio ometan ili osporavan barem u dijelu te površine. Konačno, iz raspoložive dokazne građe jasno proizlazi kako je tužitelj tijekom godina ulagao znatna financijska sredstva u ovdje nespornu zgradu i sporno zemljište, od kojih je dobar dio uložen ispod površine tog zemljišta (vodovodna i kanalizacijska mreža) i da je sve radio uz znanje i suglasnost lokalnih vlasti. Na kraju svega, jasno proizlazi kako je tužitelj od stupanja u posjed desetljećima bio faktički vlasnik cjelokupne sporne i ograđene površine, jednako kao prije njega Zdravstvena stanica Vis. S druge strane, nema traga da je taj posjed u najmanjem dijelu bio osporavan od koje fizičke ili pravne osobe, odnosno koje državne ili lokalne vlasti pa tako i Grada Komize. Također je valjalo cijeniti kako je tuženik do donošenja ukidne odluke drugostupanjskog suda ukazivao isključivo na nedostatak valjane zakonske osnove tužbe, a nije činio spornim da bi zemljišna površina uz zgradu predstavljala jedinstvenu cjelinu, niti je tvrdio da bi tužiteljev prednik dobio na korištenje samo dio te cjeline.

U danim okolnostima, sud smatra kako je zaključak SO Vis realiziran u potpunosti te postigao željene pravne učinke i odnosio se na sve ovdje sporne čest. zem. 223/1, 223/2, 223/3 i 223/5 K.O. Komiža, tako da je ova tužba zakonski utemeljena, radi čega je postavljeni tužbeni zahtjev valjalo prihvatiti u cijelosti, kako je i odlučeno u točki I izreke presude.

Odluka o trošku temelji se na odredbi iz članka 154. stavka 1. Zakona o parničnom postupku („NN“ 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 145/11 i 25/13, dalje ZPP), uz napomenu kako je dokazni postupak izveden isključivo u odnosu na tuženika Grad Komižu. S tim u vezi, tužitelju je kao osnovan i neophodan valjalo priznati trošak sastava tužbe od 10. prosinca 2001.g. te podnesaka od 22. travnja i 16. lipnja 2008.g., 23. rujna 2010.g. i 22. listopada 2014.g., kao i zastupanja na ročištima održanim 4. lipnja 2002.g., 12. svibnja i 24. studenog 2008.g., 19. veljače i 26. listopada 2009.g., 26. siječnja, 13. travnja i 16. studenog 2010.g., 21. siječnja, 8. travnja i 4. lipnja 2014.g., 19. svibnja, 3. rujna i 27. listopada 2015.g. u vrijednosti od 1.000,00 kn za svaku navedenu radnju. Također mu je valjalo priznati trošak pristupa na ročištima održanim 6. lipnja 2008.g., 12. srpnja 2010.g. i 7. listopada 2014.g. u vrijednosti od 500,00 kn, kao i sastava žalbe od 24. siječnja 2011.g. u iznosu od 1.250,00 kn, a sve navedene radnje u smislu Tbr. 7. toč. 1., Tbr. 8. toč. 1., Tbr. 9. toč. 1. i 2., Tbr. 10. toč. 1 i Tbr. 50. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 142/12). Slijedom iznijetog, tužitelju je priznata 21.250,00 kn koji iznos je valjalo uvećati za 25% PDV, što daje 26.562,50 kn i tome dodati zatraženih 2.700,00 kn troška očevida i vještačenja te pristojbe ove odluke u iznosu od 400,00 kn.

Na temelju iznijetog, tuženiku je valjalo naložiti naknadu parničnog troška u ukupnom iznosu od 29.662,50 kn, kako je i odlučeno u točki II izreke presude.

Split, 30. studenog 2015. g.

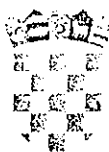
S U D A C

Branko Malenica

PRAVNA POUKA Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka pismenog otpravka iste. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu, a putem ovog suda u tri primjerka.

za točnost otpravka ovlaštteni službenik
Anita Plazibat





REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU

Klasa: UP/I-943-01/97-02/168

Urbroj: 563-04-402/97-3

Zagreb, 06.06.1997.

Hrvatski fond za privatizaciju, na zahtjev "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, 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 "MODRA ŠPILJA" Komiža, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 19/91, 83/92, 94/93, 9/95), slijedeće nekretnine procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala:

1. Lokacija: KOMIŽA, Kompleks hotela "Biševo"

A) ZEMLJIŠTE

kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
10/1	Komiža	1738	111
222/8	Komiža	1225	535
223/3	Komiža	401	190
222/7	Komiža	1225	124
221	Komiža	1226	119
222/6	Komiža	1569	151
219/2	Komiža	1738	280
222/5	Komiža	1569	90
222/4	Komiža	1569	245
222/1	Komiža	1569	265
238/2	Komiža	3620	2207
239/2	Komiža	3620	1014
112/1	Komiža	3620	1510
222/2	Komiža	3620	1673
222/3	Komiža	3620	256
112/9	Komiža	3620	443
243/2	Komiža	3620	186
244/2	Komiža	3620	627
254/16	Komiža	3573	496
254/17	Komiža	3573	421

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta površine 7.713 m² iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Hotel "B" - novi dio
2. Hotel "B" - stari dio
3. Hotel "C" kategorije
4. Centralno skladište
5. Garaža

2. Lokacija: KOMIŽA, Plažni objekt kupalište

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	218	Komiža	89	1424

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Plažni objekt - Kupalište

3. Lokacija: RIBLJI RESTORAN - KOMIŽA

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr 538/1	Komiža	3673	72
2.	č. zgr. 538/2	Komiža	3673	104

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Riblji restoran

4. Lokacija: KOMIŽA, Vrti restoran - Bašta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr. 1178	Komiža	3546	111
2.	782/2	Komiža	3546	809

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Restoran - Bašta

5. Lokacija: KOMIŽA, Turist biro

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 548	Komiža	660	32,00
2.	č. zgr. 549	Komiža	1819	40,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Turist biro

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti navedenih nekretnina iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

6. Lokacija: BIŠEVO, Plažni objekt Porat

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	dio 7125/1	Komiža	1856	18,00
2.	dio 7125/2	Komiža	1365	22,00
3.	dio 7710	Komiža	170	146
4.	dio č. zgr. 1066/2	Komiža	170	12

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Plažni objekt - "Porat" - Biševo

7. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada ex Mardešić - Solana

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
1.	721/1	Komiža	1526	90,00
2.	721/2	Komiža	1526	65,00
3.	č. zgr. 10/2	Komiža	1526	670,00

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da je isto izuzeto od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

8. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada Ex ambulanta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 467/1	Komiža	546	30,00
2.	223/1	Komiža	401	1062,00
3.	223/3	Komiža	401	190,00
4.	223/4	Komiža	401	106,00,
5.	223/5	Komiža	401	196,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Ambulanta

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju broj: 01-02/92-06/1238 od 16. veljače 1994. godine, data je suglasnost na provedbu pretvorbe društvenom poduzeću "MODRA ŠPILJA" Komiža.

Dana 27.05.1997. godine, "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, kao pravni sljednik društvenog poduzeća "MODRA ŠPILJA", Komiža, podnijelo je zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe.

Nakon uvida u spis predmeta, ustanovljeno je da su u vrijednost društvenog kapitala uključene navedene nekretnine, pa je temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 21/96) i Pravilnika o visini naknade za izdavanje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 29/96) iskazano kao prethodno.

POTPREDSJEDNICA

Marija Turudić

Dostavlja se:

- "MODRA ŠPILJA" d.d.,
Komiža, Ribarska 72 (2 x)
- Pismohrana - ovdje



19.10.2016

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37, 21000 SPLIT

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranićevo šetalište 15, 21000 SPLIT

Pratko pošta
POŠTA
Evid. prijava
Tekućeno

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

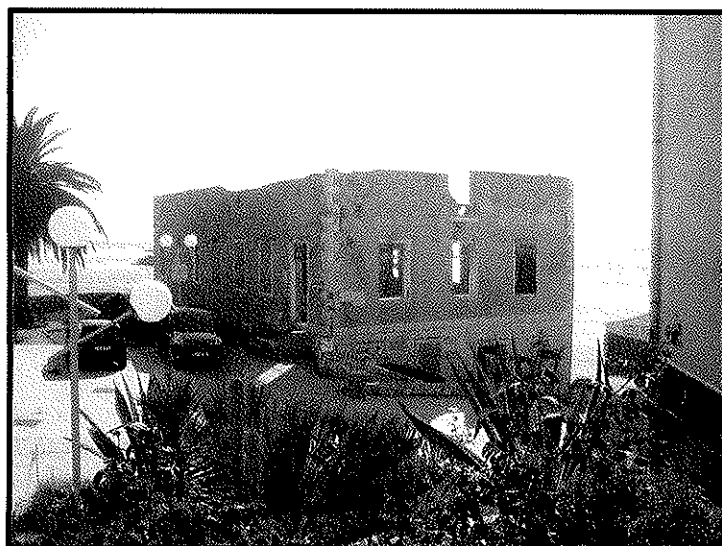
Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. St – 113/2014**

Stečajni upravitelj: **IVO BUĆAN**

Stečajni dužnik: **MODRA ŠPILJA d.d. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNOG OBJEKTA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

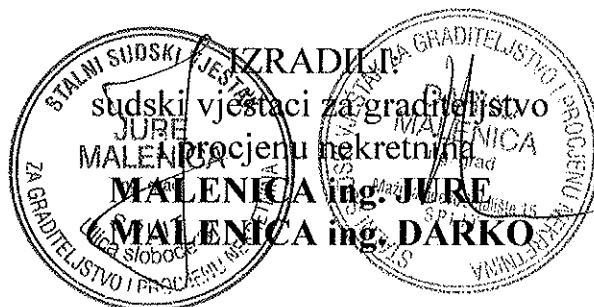


Očevid od 28.09.2016.godine

Ulica: **Ribarska ulica**

Mjesto: **KOMIŽA – OTOK VIS**

Split, 11.10.2016.godine



NEKRETNINA:

A) Poslovni objekt – ex zgrada Mardešić – solana sagrađen na
čest.zgr. 10/2 K.O. Komiža u Komiži na otoku Visu u Ribarskoj ulici

B) Građevinsko zemljište

- a) Čest.zgr. 10/2 z.u. 1526 K.O. Komiža
- b) Čest.zem. 721/1 z.u. 1526 K.O. Komiža
- c) Čest.zem. 721/2 z.u. 1526 K.O. Komiža

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

A.1. Rješenja o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Ive Bućana, dana 28.09.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Komiži na otoku Visu u Ribarskoj ulici, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

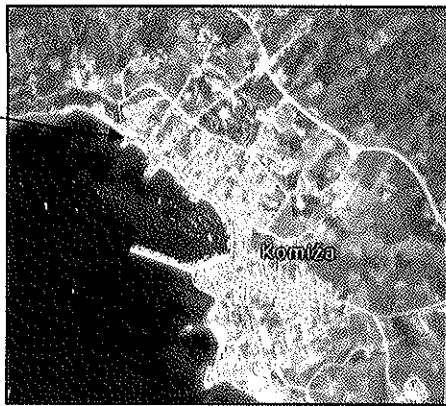
Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

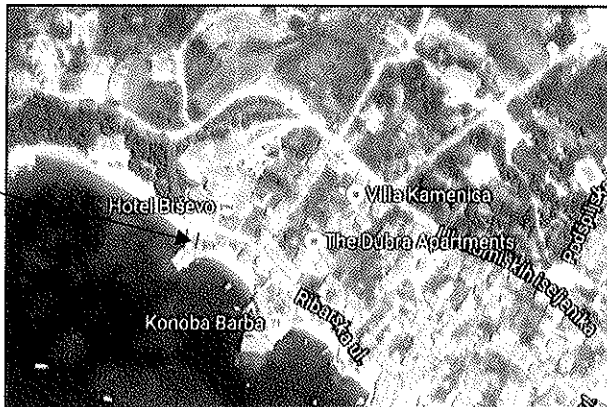
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata poslovni objekt sagrađen na čest.zgr. 10/2 z.u. 1526 K.O. Komiža i građevinsko zemljište oznake čest.zgr. 10/2, čest.zem. 721/1 i čest.zem. 721/2, sve z.u. 1526 K.O. Komiža, locirano u Komiži na otoku Visu u Ribarskoj ulici, južno od hotelskog kompleksa Biševo, odmah uz uređenu plažu hotela.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URÉD PREDSEDNIKA SUDA

Broj ... 4 ... Su ... 28/14 ...

Split ... 08. travnja 2014. godine ...

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. i 126. stavak 4, Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13), te članka 10. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), dana 26. ožujka 2014. godine, donosi

RJEŠENJE

Sudskom vještaku Juri Malenici, ing. građ., koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-735/12 od 29. siječnja 2013. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje vještačenja na djelatnost procjena nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. građ., iz Splita, Slobode 37, je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja vještačenja i na djelatnost procjena nekretnina. Naime, da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-735/2012 od 29. siječnja 2013. godine ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, ali da isti u vještačenjima u stečajnim i parničnim predmetima ovog suda redovito obavlja i procjenu nekretnina, pa stoga predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da će isto sadržavati imenovanje za ovlaštenog sudskog vještaka za „procjenu nekretnina“.

Ovaj sud je Hrvatskom društvu sudskih vještaka zatražio mišljenje o tome je li sudski vještak Malenica ing. Jure, temeljem same činjenice što za potrebe sudskih postupaka obavlja i procjene nekretnina, može biti imenovan i za sudskog vještaka za područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka je u svom dopisu Urbroj: To-037/2014 od 03. ožujka 2014. godine navelo da je u Hrvatskom društvu sudskih vještaka – sekcija za graditeljstvo i arhitekturu, zauzet stav da sudski vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjena vrijednosti nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta, te da u tom smislu smatraju da

2

Trgovački sud u Splitu može donijeti rješenje o imenovanju gospodina Jure Malenice ing. građ. stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Ivan Basić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu pravosuđa, Republike Hrvatske u Zagrebu, u roku od 15 dana od prijema rješenja. Žalba se podnosi u 2 primjerka putem ovog suda.

O tome obavijest:

1. Jure Malenica, Slobode 37, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis vještaka, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovani je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, polisu osiguranja, rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 01. rujna 2015. godine kojime se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/16-03/20736, Ur.broj: 314-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je slijedom iznietog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

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.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo šetalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Do predmetnog poslovnog objekta se pristupa sa sjeverne ulične strane, te se isti sastoji od sjevernog i južnog dijela.

Sjeverni dio se sastoji od prizemlja i prvog kata, a južni dio u koji se pristupa iz sjevernog dijela se sastoji od prizemlja.

Nosiva konstrukcija objekta je izvedena od kamenih zidova debljine 60cm, dok su međukatna konstrukcija i završne krovne konstrukcije srušene.

Podovi u objektu su u većem dijelu izvedeni kao betonska podloga, a ostatak je izveden kao zemljana površina u polovici sjevernog dijela objekta.

Predmetni objekt je konstruktivnom smislu u lošem stanju.

U predmetnom objektu nisu provedene vodovodne, odvodne i elektroinstalacije.

Predmetni objekt je starosti oko 100 godina.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) POSLOVNI OBJEKT

a) Sjeverni dio

1. Prizemlje	222,48m ²
2. Prvi kat	222,48m ²

UKUPNO a:	444,96m ²
-----------	----------------------

b) Južni dio

1. Prizemlje	252,24m ²
--------------	----------------------

UKUPNO b:	252,24m ²
-----------	----------------------

UKUPNO A (a + b):	697,20m ²
-------------------	----------------------

BRUTO POVRŠINA

976,00m²

BRUTO VOLUMEN

4.602,00m³

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zgr. 10/2, u naravi tvornica, čest.zem. 721/1, u naravi žalo i čest.zem. 721/2, u naravi žalo, sve z.u. 1526 K.O. Komiža, s što je upisano pravo vlasništva u korist Državna federativna narodna republika Jugoslavija za cijelo.

Prema stanju u katastru vidljivo je da je u posjedovnom listu broj 990 između ostalog upisana čest.zgr. 10/2, u naravi M. banda, neplodno površine 670,00m², čest.zem. 721/1, u naravi M. banda, neplodno površine 90,00m² i čest.zem. 721/2, u naravi M. banda, prolaz površine 65,00m², s tim što je upisano pravo posjeda u korist Grada Komiže.

Iz prethodnog je vidljivo da prema zemljišnoknjižnom stanju stečajni dužnik nije uknjižen kao vlasnik, međutim predmetna nekretnina je navedena u Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: UP/I – 943 – 01/97 – 02/168, Ur.broj: 563 – 04 – 402/97 – 3 od 06.06.1997.godine navedeno je pod točkom 7. Lokacija: Komiža, zgrada ex Mardešić – solana, i to zemljište oznake čest.zem. 721/1 z.u. 1526 K.O. Komiža u površini od 90,00m², čest.zem. 721/2 z.u. 1526 K.O. Komiža u površini od 65,00m² i čest.zgr. 10/2 z.u. 1526 K.O. Komiža u površini od 670,00m².

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanj enje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa prvim kvartalom 2016.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 550m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 254/6 K.O. Komiža, površine 378,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.12.2015.godine na iznos od 345.849,86kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 300m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 796/2 K.O. Komiža, površine 80,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.10.2014.godine na iznos od 76.600,00kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 750m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 304 K.O. Komiža, površine 313,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.09.2013.godine na iznos od 277.889,97kn.

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBenih NEKRETNINA HOUSE PRICE INDICES							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. Users are kindly requested to state the source.							
Godina	Trimestar	Indeks	Indeks cijene kvadrata	Indeks cijene kvadrata po površini	Indeks cijene kvadrata po površini	Indeks cijene kvadrata po površini	Indeks
Godina	Trimestar	Indeks	Indeks cijene kvadrata	Indeks cijene kvadrata po površini	Indeks cijene kvadrata po površini	Indeks cijene kvadrata po površini	Indeks
2012.	Q1	100,00	100,00	98,58	99,59	101,73	100,74
	Q2	99,46	102,78	97,10	98,12	100,57	99,31
	Q3	98,70	101,58	95,70	97,08	99,33	98,02
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,38	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	93,68	92,37	93,55	95,85	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,22	91,57	95,21	95,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,50	96,38
	Q4	93,81	95,55	91,70	90,50	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,05	94,39	94,04
	Q2	93,96	95,59	92,50	90,35	95,71	94,55
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,50	93,57	95,30
	Q4	92,40	95,20	90,01	90,75	93,38	94,15
2015.	Q1	91,47	93,81	90,50	90,31	92,33	91,55
	Q2	89,74	95,82	89,35	88,72	90,02	92,19
	Q3	90,40	95,91	89,38	88,70	91,43	90,89
	Q4	90,49	95,55	90,11	87,04	91,38	91,82
2016.	Q1	91,02	95,19	91,50	89,25	90,02	91,87

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Komiža	Komiža	Komiža
Z.K. čestica	254/6	796/2	304
Datum transakcije	14.12.2015	15.10.2014	26.09.2013
Površina m ²	378,00	80,00	313,00
Prodajna vrijednost Kn	345.849,86	76.600,00	277.889,97
Prodajna vrijednost Eur	45.327,64	10.052,49	36.516,42
Cijena Eur/m ²	119,91	125,66	116,67
Cijena Kn/m ²	914,95	957,50	887,83
Indeks/dan transakcije	91,88	93,98	97,80
Indeks/dan vrednovanja	93,03	93,03	93,03
Korekcijski faktor	1,013	0,990	0,951
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	121,47	124,40	110,95

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) ČEST.ZGR. 10/2, ČEST.ZEM. 721/1 I 721/2 K.O. KOMIŽA – površine 825,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Komiža južno od hotela Biševo u neposrednoj blizini uredene šetnice i morske obale zemljište nalog	Usporedna 1 Komiža 200m sjeveroistočno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale zemljište vlasništvo kupoprodaja 12/2015	Usporedna 2 Komiža 250m istočno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale zemljište vlasništvo kupoprodaja 10/2014	Usporedna 3 Komiža 450m sjeveroistočno od predmetne nekretnine i 450m od morske obale zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2013
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	10/2016 - - - -	121,47	124,40	110,95

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Odlična -	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%
Veličina (-20% do + 20%)	825,00 -	378,00 +10%	80,00 0%	313,00 +10%

Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Nepravilni +5%	Pravokutni 0%	Nepravilni +5%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Slično 0%	Slično 0%	Slično 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovna -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%
Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 148,40	+30% 157,91	+15% 143,06	+30% 144,23

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 11.10.2016.godine 1EUR iznosi 7,50Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZGR. 10/2 K.O. KOMIŽA

670,00 x 1.113,00 =

745.710,00

670,00 x 148,40 =

99.428,00Eur

UKUPNO a:

745.710,00Kn

99.428,00Eur

b) ČEST.ZEM. 721/1 K.O. KOMIŽA

90,00 x 1.113,00 =

100.170,00

90,00 x 148,40 =

13.356,00Eur

UKUPNO b:

100.170,00Kn

13.356,00Eur

c) ČEST.ZEM. 721/2 K.O. KOMIŽA

65,00 x 1.113,00 =

72.345,00

65,00 x 148,40 =

9.646,00Eur

UKUPNO c:

72.345,00Kn

9.646,00Eur

UKUPNO a + b + c:

918.225,00Kn

122.430,00Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNOG OBJEKTA

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	697,20m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	1.500,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:

$$697,20\text{m}^2 \times 1.500,00 = 1.018.800,00\text{Kn}$$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 10.10.2016.god.
- Godina izgradnje 1910.god.
- Starost zgrade 106 god.
- Preostali vijek korištenja 14 god.
- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 5,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 106/120 = 0,883$ (88,30%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 65 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $120 - 20 = 100$ god.
- Linearni otpis = $100/120 = 0,833 = 83,30\%$

Preostala vrijednost

$$1.018.800,00 \times 0,167 = 170.139,60\text{Kn}$$

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):	170.139,60Kn
--	--------------

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	18.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	9.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	4.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	2.500,00Kn

b) Procjena troškova komunalnog doprinosa

$$4.602,00\text{m}^3 \times 60,00\text{Kn/m}^3 = 276.120,00\text{Kn}$$

c) Procjena troškova vodnog doprinosa

$$4.602,00\text{m}^3 \times 16,73\text{Kn/m}^3 = 76.991,46\text{Kn}$$

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	390.611,46Kn
---	--------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 560.751,06Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: 560.751,06Kn : 7,50 = 74.766,81Eur

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV_M), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju:

	Kn	Eur
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zgr. 10/2 K.O. Komiža - površine 670,00m ²	745.710,00	99.428,00
b) Čest.zem. 721/1 K.O. Komiža - površine 90,00m ²	100.170,00	13.356,00
c) Čest.zem. 721/2 K.O. Komiža - površine 65,00m ²	72.345,00	9.646,00
B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV		
a) Poslovni objekt sagrađen na čest.zgr. 10/2 K.O. Komiža - površine 697,20m ²	560.751,06	74.766,81
SVEUKUPNO:	1.478.976,06Kn	197.196,81Eur

Koeficijenti za prilagodbu za izračun tržišne vrijednosti nekretnine T_v
 $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) \times T$

lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl.	legalitet -Fl	tržište-Ft	TF
0,10	0,00	0,05	0,10	0,00	1,00	1,10
Tržišna vrijednost $TV = SGV_M \times TF = 197.196,81 \times 1,10 = 216.916,49\text{Eur}$ $= 1.478.976,06 \times 1,10 = 1.626.873,67\text{Kn}$						

$T_v = 1.626.873,67\text{Kn}$

$T_v = 216.916,49\text{Eur}$

$T_v/NKP = 2.333,44\text{Kn/m}^2$

$T_v/NKP = 311,13\text{Eur/m}^2$

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to poslovnog objekta sagrađenog na čest.zgr. 10/2 z.u. 1526 K.O. Komiža i građevinsko zemljište oznake čest.zgr. 10/2, čest.zem. 721/1 i čest.zem. 721/2, sve z.u. 1526 K.O. Komiža, locirano u Komiži na otoku Visu u Ribarskoj ulici, južno od hotelskog kompleksa Biševo, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 11.10.2016.godine iznosi:

Tv = 1.627.000,00Kn ili 216.900,00Eur

Tv = 1.627.000,00Kn

Tv = 216.900,00Eur

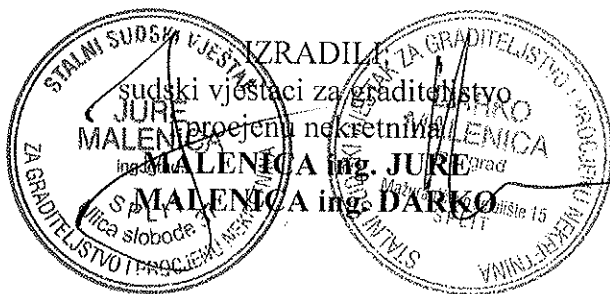
NGP = 697,20m²

Tv/NGP = 331,13Eur/m²

Tv/NGP = 2.333,74Kn/m²

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju izvodka iz zemljišne knjige i kopije posjedovnih listova.

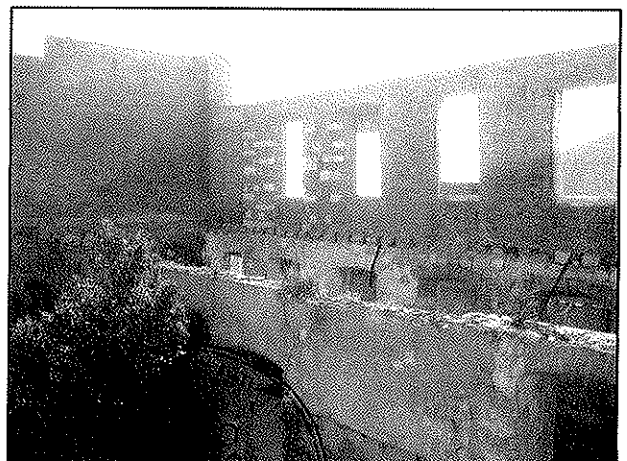
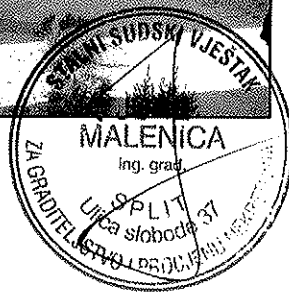
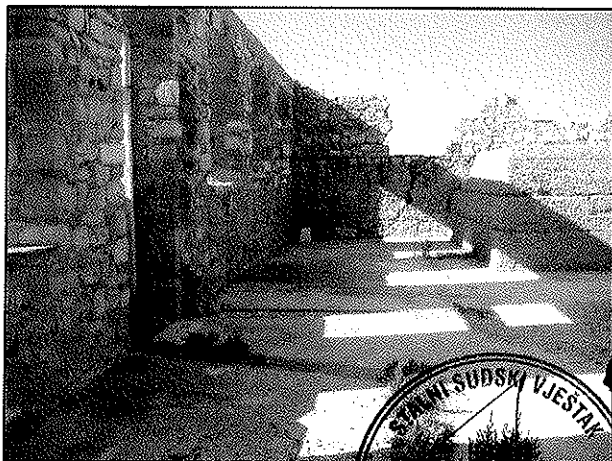
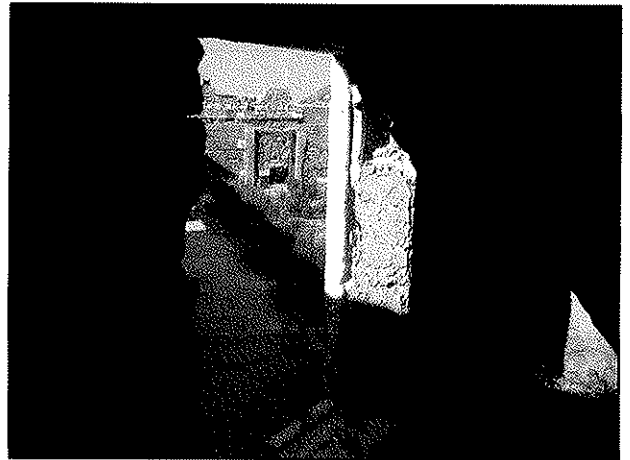
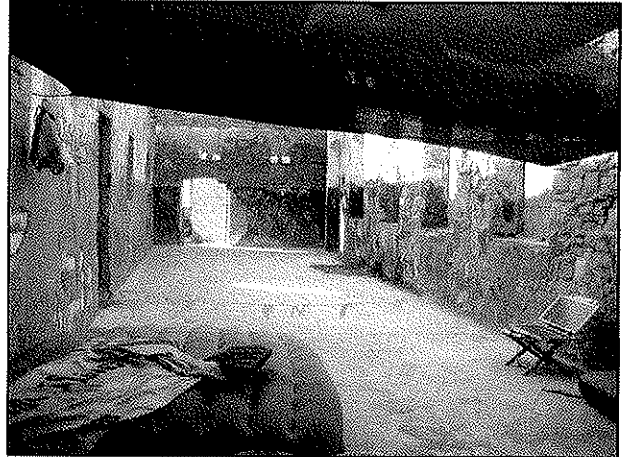
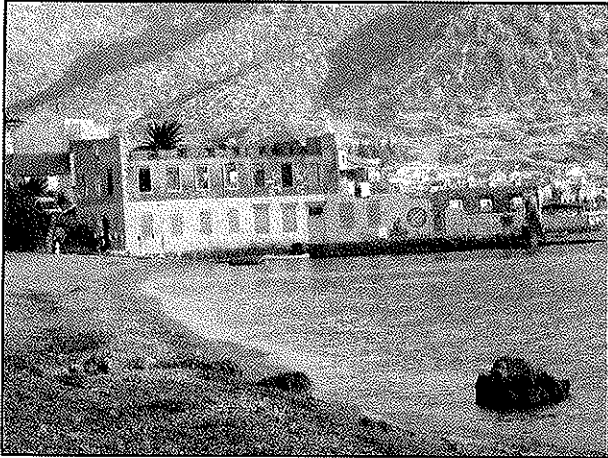
Split, 11.10.2016.godine

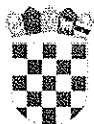


B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 10.10.2016. 23:24

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 1526

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe: Z-94/2016

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 10/2	TVORNICA				
2.	ZEM 721/1	ŽALO				
3.	ZEM 721/2	ŽALO				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DRŽAVA FEDERATIVNA NARODNA REPUBLIKA JUGOSLAVIJA		
2.1	Pred. 1. travnja 2014. godine Z-244/14	ZABILJEŽBA
Zabilježuje se odbijanje prijedloga Republike Hrvatske zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu broj: IpH-DO-66/14, kojim se traži upis čest. zem. 721/1 i čest. zem. 721/2 kao pomorskog dobra.		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS

Stanje na dan: 10.10.2016. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

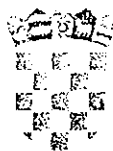
Posjedovni list: 990

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	GRAD KOMIŽA, KOMIŽA, HRVATSKIH MUČENIKA 9	

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
		6	SV.BLAŽ	80	10		
			KRŠ	80			
*		10/2	M.BANDA	670	15		
			OSTALO NEPLODNO	670			
*		11/1	PLOČA	35	15		
			PROLAZ	35			
*		14	PLOČA	35	15		
			RUŠEVINE	35			
*		15/2	PLOČA	19	15		
			RUŠEVINE	19			
		29/6	PEĆINA	6051	10		
			PAŠNJAK	6051			
		29/8	PEĆINA	6773	10		
			PAŠNJAK	6773			
		29/11	PEĆINA	1784	10		
			PAŠNJAK	1784			
		29/13	PEĆINA	2285	10		
			PAŠNJAK	2285			
		29/24	KOKOŠINJAK	5255	10		
			PAŠNJAK	3500			
			ŠUMA	1755			
*		54	M.BANDA	100	15		
			ULICA	100			
*		66	M.BANDA	32	15		
			ULICA	32			

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
*		650/1	STUPIŠĆE	24	28		
			ZGRADA	24			
*		651/1	STUPIŠĆE	50	28		
			RUŠEVINE	50			
*		651/2	STUPIŠĆE	50	28		
			RUŠEVINE	50			
*		651/3	STUPIŠĆE	35	28		
			RUŠEVINE	35			
*		658	STUPIŠĆE	18	28		
			RUŠEVINE	18			
*		661	ROVNA	32	22		
			RUŠEVINE	32			
		685	NJIVA	23941	10		
			OSTALO NEPLODNO	23941			
*		693/1	DUBOKA	74	24		
			PROLAZ	74			
*		694	DUBOKA	22	24		
			PROLAZ	22			
*		701	DUBOKA	234	24		
			PROLAZ	234			
*		704/12	DUBOKA	38	23		
			PROLAZ	38			
		705	M.BANDA	165	15		
			PROLAZ	165			
		715/3	M.BANDA	29	15		
			PUT	29			
		716/1	M.BANDA	139	15		
			ULICA	139			
		721/1	M.BANDA	90	15		
			OSTALO NEPLODNO	90			
		721/2	M.BANDA	65	15		
			PROLAZ	65			
		724/1	M.BANDA	47	15		
			ŽALO	47			
		754/2	M.BANDA	30	15		
			KRŠ	30			
		754/3	M.BANDA	31	15		
			ŽALO	31			
		782/22	NJIVA	1458	15		
			OSTALO NEPLODNO	1458			
*		796	PODŠPILJE	162	23		
			PROLAZ	162			
		812	NJIVA	55	15		
			OSTALO NEPLODNO	55			



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU

Klasa: UP/I-943-01/97-02/168

Urbroj: 563-04-402/97-3

Zagreb, 06.06.1997.

Hrvatski fond za privatizaciju, na zahtjev "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, 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 "MODRA ŠPILJA" Komiža, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 19/91, 83/92, 94/93, 9/95), slijedeće nekretnine procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala:

1. Lokacija: KOMIŽA, Kompleks hotela "Biševo"

A) ZEMLJIŠTE

kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
10/1	Komiža	1738	111
222/8	Komiža	1225	535
223/3	Komiža	401	190
222/7	Komiža	1225	124
221	Komiža	1226	119
222/6	Komiža	1569	151
219/2	Komiža	1738	280
222/5	Komiža	1569	90
222/4	Komiža	1569	245
222/1	Komiža	1569	265
238/2	Komiža	3620	2207
239/2	Komiža	3620	1014
112/1	Komiža	3620	1510
222/2	Komiža	3620	1673
222/3	Komiža	3620	256
112/9	Komiža	3620	443
243/2	Komiža	3620	186
244/2	Komiža	3620	627
254/16	Komiža	3573	496
254/17	Komiža	3573	421

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta površine 7.713 m² iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Hotel "B" - novi dio
 2. Hotel "B" - stari dio
 3. Hotel "C" kategorije
 4. Centralno skladište
 5. Garaža

2. Lokacija: KOMIŽA, Plažni objekt kupalište

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	218	Komiža	89	1424

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Plažni objekt - Kupalište

3. Lokacija: RIBLJI RESTORAN - KOMIŽA

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr 538/1	Komiža	3673	72
2.	č. zgr. 538/2	Komiža	3673	104

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Riblji restoran

4. Lokacija: KOMIŽA, Vrtni restoran - Bašta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr. 1178	Komiža	3546	111
2.	782/2	Komiža	3546	809

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Restoran - Bašta

5. Lokacija: KOMIŽA, Turist biro

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 548	Komiža	660	32,00
2.	č. zgr. 549	Komiža	1819	40,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Turist biro

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti navedenih nekretnina iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani... (NN RH 53/90 i 61/91).

6. Lokacija: BIŠEVO, Plažni objekt Porat

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	dio 7125/1	Komiža	1856	18,00
2.	dio 7125/2	Komiža	1365	22,00
3.	dio 7710	Komiža	170	146
4.	dio č. zgr. 1066/2	Komiža	170	12

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Plažni objekt - "Porat" - Biševo

7. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada ex Mardešić - Solana

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
1.	721/1	Komiža	1526	90,00
2.	721/2	Komiža	1526	65,00
3.	č. zgr. 10/2	Komiža	1526	670,00

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da je isto izuzeto od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

8. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada Ex ambulanta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 467/1	Komiža	546	30,00
2.	223/1	Komiža	401	1062,00
3.	223/3	Komiža	401	190,00
4.	223/4	Komiža	401	106,00,
5.	223/5	Komiža	401	196,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Ambulanta

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju broj: 01-02/92-06/1238 od 16. veljače 1994. godine, data je suglasnost na provedbu pretvorbe društvenom poduzeću "MODRA ŠPILJA" Komiža.

Dana 27.05.1997. godine, "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, kao pravni sljednik društvenog poduzeća "MODRA ŠPILJA", Komiža, podnijelo je zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe.

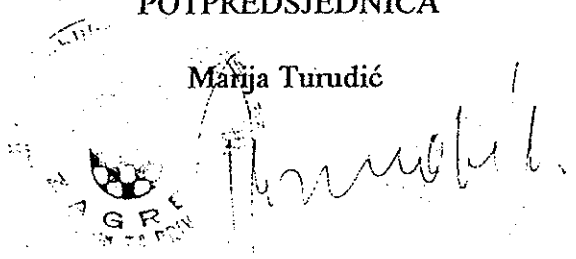
Nakon uvida u spis predmeta, ustanovljeno je da su u vrijednost društvenog kapitala uključene navedene nekretnine, pa je temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 21/96) i Pravilnika o visini naknade za izdavanje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 29/96) iskazano kao prethodno.

POTPREDSJEDNICA

Marija Turudić

Dostavlja se:

- "MODRA ŠPILJA" d.d.,
Komiža, Ribarska 72 (2 x)
- Pismohrana - ovdje

The block contains an official circular stamp of the Hrvatski fond za privatizaciju (Croatian Privatization Fund) with the text 'Hrvatski fond za privatizaciju' and 'AGRE' visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in dark ink.

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37, 21000 SPLIT

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranićevo šetalište 15, 21000 SPLIT

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

preko pošte

19-10-2016

Predano za poštu običnu-prep. dne 20
POŠTA R
Broj primjeraka priloga
Takođerano KN

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. St – 113/2014**

Stečajni upravitelj: **IVO BUĆAN**

Stečajni dužnik: **MODRA ŠPILJA d.d. U STEČAJU**

**VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNOG OBJEKTA SA ZEMLJIŠTEM**



Očevid od 28.09.2016.godine

Mjesto: **KOMIŽA – OTOK VIS**

Split, 12.10.2016.godine

IZRADILI:
sudski vještaci za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE
MALENICA ing. DARKO

NEKRETNINA:

A) Poslovni objekt – plažni objekt sagrađen na čest.zem. 218
K.O. Komiža u Komiži na otoku Visu

B) Zemljište

a) Čest.zem. 218 K.O. Komiža

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

A.1. Rješenja o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Ive Bućana, dana 28.09.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Komiži na otoku Visu u Ribarskoj ulici, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim zemljištem.

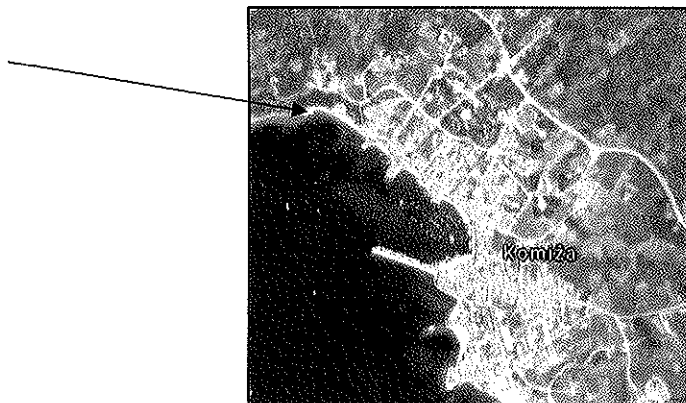
Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

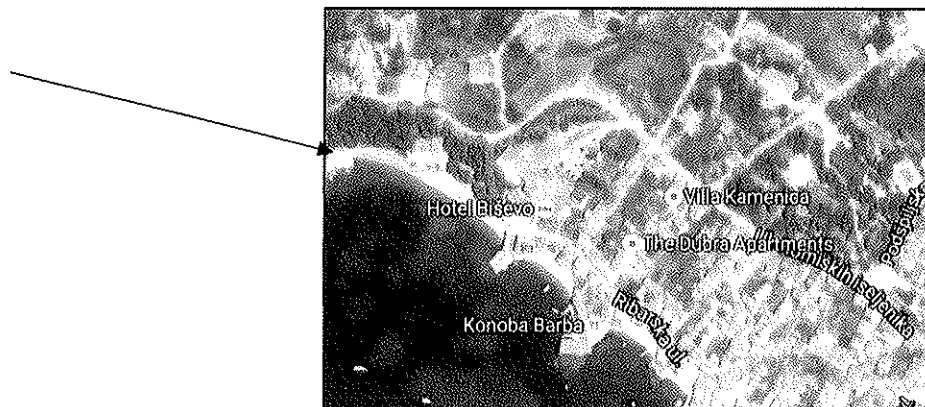
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata poslovni objekt sagrađen na čest.zem. 218 K.O. Komiža i građevinsko zemljište oznake čest.zem. 218 K.O. Komiža, locirano u Komiži na otoku Visu, zapadno od hotelskog kompleksa Biševo i uredene plaže hotela, u neposrednoj blizini morske obale.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su- 28/14

Split, 08. travnja 2014. godine

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. i 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13), te članka 10. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), dana 26. ožujka 2014. godine, donosi

RJEŠENJE

Sudskom vještaku Juri Malenici, ing. grad., koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-735/12 od 29. siječnja 2013. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva za vrijeme od 4. godine, proširuje se područje vještačenja na djelatnost procjena nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad., iz Splita, Slobode 37. je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja vještačenja i na djelatnost procjena nekretnina. Naime, da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-735/2012 od 29. siječnja 2013. godine ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4. godine, ali da isti u vještačenjima u stečajnim i pamičnim predmetima ovog suda redovito obavlja i procjenu nekretnina, pa stoga predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da će isto sadržavati imenovanje za ovlaštenog sudskog vještaka za „procjenu nekretnina“.

Ovaj sud je Hrvatskog društva sudskih vještaka zatražio mišljenje o tome je li sudski vještak Malenica, ing. Jure, temeljem same činjenice što za potrebe sudskih postupaka obavlja i procjene nekretnina, može biti imenovan i za sudskog vještaka za područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka je u svom dopisu Urbroj: To-037/2014 od 03. ožujka 2014. godine navelo da je u Hrvatskom društvu sudskih vještaka - sekcija za graditeljstvo i arhitekturu, zauzet stav da sudski vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjena vrijednosti nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta, te da u tom smislu smatraju da

2

Trgovački sud u Splitu može donijeti rješenje o imenovanju gospodina Jure Malenice, ing. grad. stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Ivan Basić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu pravosuđa, Republike Hrvatske u Zagrebu, u roku od 15 dana od prijema rješenja. Žalba se podnosi u 2 primjerka putem ovog suda.

O tome obavijest:

1. Jure Malenica, Slobode 37, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH,
3. Spis vještaka, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 51. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovan je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, policu osiguranja, rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 04. rujna 2015. godine kojime se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/16-03/30736, Ur.broj: 514-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

POUČKA 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.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo šetalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH,
3. Spis Su, ovdje

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Do predmetnog poslovnog objekta se pristupa istočne strane i isti se sastoji od prizemlja i prvog kata.

Predmetni objekt se u naravi koristi kao plažni objekt.

Nosiva konstrukcija objekta je izvedena od betonskih zidova, dok su međukatna i završna konstrukcija izvedene kao armiranobetonske, a pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Prizemlje se sastoji od skladišta, garderobe i sanitarnog čvora, dok se prvi kat sastoji od kuhinje sa terasom.

Na podovi je završno izveden cementni namaz, dok su podovi u sanitarnom čvoru i kuhinji obloženi keramičkim pločicama, kao i dio zidova u tim prostorijama.

U predmetnom objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija.

Predmetni objekt je spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacijsku mrežu i gradsku elektro mrežu.

Predmetni objekt je sagrađen 1977.godine.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) PLAŽNI OBJEKT

a) Prizemlje

1. Skladište, garderoba i sanitarni čvorovi	51,46m ²
2. Terasa 21,23 x 0,25 =	5,31m ²

UKUPNO a:	56,77m ²
-----------	---------------------

b) Prvi kat

1. Kuhinjski prostor	18,36m ²
2. Terasa 26,06 x 0,25 =	6,52m ²

UKUPNO b:	24,88m ²
-----------	---------------------

UKUPNO a + b:	81,65m ²
---------------	---------------------

BRUTO POVRŠINA

$$87,24\text{m}^2 + 53,32\text{m}^2 = 146,56\text{m}^2$$

BRUTO VOLUMEN

$$185,28\text{m}^3 + 59,51\text{m}^3 = 244,79\text{m}^3$$

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema stanju katastru vidljivo je da je predmetna nekretnina oznake čest.zem. 218 K.O. Komiža upisana u dva posjedovna lista, s tim što je u posjedovnom listu broj 526 upisano kuća, vrh gospe površine 86,00m² i ostalo neplodno površine 1.138,00m², ukupne površine 1.224,00m², dok je u posjedovnom listu broj 1341 upisan voćnjak, vrh gospe površine 200,00m².

Od strane stečajnog dužnika dostavljena mi je Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: UP/I – 943 – 01/97 – 02/168, Ur.broj: 563 – 04 – 402/97 – 3 od 06.06.1997.godine u kojem rješenju pod 2. Lokacija Komiža, Plažni objekt kupalište, navodi se zemljište oznake čest.zem. 218 z.u. 89 K.O. Komiža površine 1.424,00m².

1/3 površine predmetne nekretnine nalazi u zoni T4 – ugostiteljsko turistička namjena, ugostiteljstvo, a što iznosi $1/3$ od $1.424,00\text{m}^2 = 475,00\text{m}^2$, dok se $2/3$ površine predmetne nekretnine nalazi unutar zone Z6 – zaštitni pejzažni krajobraz, a što iznosi $2/3$ od $1.424,00\text{m}^2 = 949,00\text{m}^2$.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je radena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

A) ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa prvim kvartalom 2016.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

**a) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – dio čest.zem. 218 K.O. Komiža
u površini od 475,00m²**

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 550m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 254/6 K.O. Komiža, površine 378,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.12.2015.godine na iznos od 345.849,86kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 300m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 796/2 K.O. Komiža, površine 80,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.10.2014.godine na iznos od 76.600,00kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 750m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 304 K.O. Komiža, površine 313,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.09.2013.godine na iznos od 277.889,97kn.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI
HOUSE PRICE INDICES
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

Godina	Trimestar	Indeksi (D 2010 = 100)					
		Indeks	Indeks bez podataka iz municipalnih izvora	Indeks bez podataka iz municipalnih izvora	Indeks bez podataka iz municipalnih izvora	Indeks bez podataka iz municipalnih izvora	Indeks bez podataka iz municipalnih izvora
2012.	Q1	100,00	100,00	99,99	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,48	102,78	97,10	98,12	100,87	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,28	99,83	99,82
	Q4	95,42	97,77	93,85	95,36	95,40	95,91
2013.	Q1	96,31	98,88	92,37	93,28	95,85	94,98
	Q2	94,71	97,28	92,82	91,87	96,21	96,23
	Q3	96,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,38
	Q4	93,81	95,88	91,76	90,98	95,19	92,34
2014.	Q1	91,15	94,18	91,72	90,88	94,39	94,84
	Q2	91,95	94,18	92,70	90,88	95,71	94,85
	Q3	91,24	91,09	90,74	90,50	93,87	93,89
	Q4	92,40	91,80	90,31	90,79	92,88	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,90	90,31	92,33	91,69
	Q2	89,74	88,82	89,36	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,36	90,11	87,84	91,86	91,62
2016.	Q1	91,82	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Komiža	Komiža	Komiža
Z.K. čestica	254/6	796/2	304
Datum transakcije	14.12.2015	15.10.2014	26.09.2013
Površina m ²	378,00	80,00	313,00
Prodajna vrijednost Kn	345.849,86	76.600,00	277.889,97
Prodajna vrijednost Eur	45.327,64	10.052,49	36.516,42
Cijena Eur/m ²	119,91	125,66	116,67
Cijena Kn/m ²	914,95	957,50	887,83
Indeks/dan transakcije	91,88	93,98	97,80
Indeks/dan vrednovanja	93,03	93,03	93,03
Korekcijski faktor	1,013	0,990	0,951
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	121,47	124,40	110,95

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) DIO ČEST.ZEM. 218 K.O. KOMIŽA – površine 475,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Komiža zapadno od hotelskog kompleksa Biševo uz morsku obalu zemljište nalog	Usporedna 1 Komiža 200m sjeverno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale	Usporedna 2 Komiža 270m istočno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale	Usporedna 3 Komiža 430m sjeverno od predmetne nekretnine i 450m od morske obale
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	10/2016 - -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 12/2015 121,47	zemljište vlasništvo kupoprodaja 10/2014 124,40	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2013 110,95

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Odlična -	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%
Veličina (-20% do + 20%)	475,00 -	378,00 0%	80,00 -10%	313,00 -5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Nepravilni +5%	Pravokutni 0%	Nepravilni +5%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno i strmo -	Ravno -15%	Ravno -15%	Ravno -15%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovna -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 116,82	+5% 127,54	-10% 111,96	0% 110,95
--	-------------	---------------	----------------	--------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 12.10.2016.godine 1EUR iznosi 7,50Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) DIO ČEST.ZEM. 218 K.O. KOMIŽA

475,00 x 876,15 =

416.171,25

475,00 x 116,82 =

55.489,50Eur

UKUPNO:

416.171,25Kn

55.489,50Eur

**b) ZAŠTIĆENI PEJSAŽNI KRAJOBRAZ – dio čest.zem. 218 K.O. Komiža
u površini od 949,00m²**

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Zemljište locirano 1,1km jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 1532/1 K.O. Komiža, površine 794,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 31.03.2016.godine na iznos od 179.214,60kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Zemljište locirano 100m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 114/15 K.O. Komiža, površine 208,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 05.02.2014.godine na iznos od 38.237,23kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Zemljište locirano 600m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 299/2 K.O. Komiža, površine 686,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 12.04.2016.godine na iznos od 132.400,00kn.

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Komiža	Komiža	Komiža
Z.K. čestica	1532/1	114/15	299/2
Datum transakcije	31.03.2016	05.02.2014	12.04.2016
Površina m ²	794,00	208,00	686,00
Prodajna vrijednost Kn	179.214,60	38.237,32	132.400,00
Prodajna vrijednost Eur	23.831,73	5.004,88	17.676,90
Cijena Eur/m ²	30,01	24,06	25,77
Cijena Kn/m ²	225,71	183,83	193,00
Indeks/dan transakcije	93,03	94,39	93,03
Indeks/dan vrednovanja	93,03	93,03	93,03
Korekcijski faktor	1,000	0,985	1,000
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	30,01	23,70	25,77

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) DIO ČEST.ZEM. 218 K.O. KOMIŽA – površine 949,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Komiža zapadno od hotelskog kompleksa Biševo uz morsku obalu	Usporedna 1 Komiža 1,1km jugoistočno od predmetne nekretnine i 550m od morske obale	Usporedna 2 Komiža 100m sjeveroistočno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale	Usporedna 3 Komiža 600m sjeveroistočno od predmetne nekretnine i 550m od morske obale
Nekretnina	zemljište	zemljište	zemljište	zemljište
Izvor podataka	nalog	vlasništvo	vlasništvo	vlasništvo
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	10/2016	03/2016	02/2014	04/2016
Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	-	30,01	23,70	25,77

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Odlična -	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +5%	Vrlo dobra +15%
Veličina (-20% do + 20%)	949,00 -	794,00 0%	208,00 -10%	686,00 -5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Strmo -	Ravno -15%	Ravno -15%	Ravno -15%
Namjena (-20% do + 20%)	Poljoprivredna -	Poljoprivredna 0%	Poljoprivredna 0%	Stambena -10%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija	-	0%	-20%	-15%
Korigirana vrijednost po m ²	23,62	30,01	18,96	21,90

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 12.10.2016.godine 1EUR iznosi 7,50Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) DIO ČEST.ZEM. 218 K.O. KOMIŽA

$$949,00 \times 177,15 =$$

$$168.115,35$$

$$949,00 \times 23,62 =$$

$$22.415,38\text{Eur}$$

UKUPNO:

168.115,35Kn

22.415,38Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNOG OBJEKTA

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	81,65m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	6.000,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:

$$81,65\text{m}^2 \times 6.000,00 = 489.900,00\text{Kn}$$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 12.10.2016.god.
- Godina izgradnje 1977.god.
- Starost zgrade 39 god.
- Preostali vijek korištenja 81 god.
- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 39/120 = 0,325$ (32,50%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 55 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $120 - 55 = 65$ god.
- Linearni otpis = $65/120 = 0,54 = 54,10\%$

Preostala vrijednost

$$489.900,00 \times 0,459 = 224.864,10\text{Kn}$$

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):	224.864,10Kn
--	--------------

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	10.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	5.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	4.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	2.500,00Kn

b) Procjena troškova komunalnog doprinosa

$$244,79\text{m}^3 \times 60,00\text{Kn/m}^3 = 14.687,40\text{Kn}$$

c) Procjena troškova vodnog doprinosa

$$244,79\text{m}^3 \times 16,73\text{Kn/m}^3 = 4.095,34\text{Kn}$$

d) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Vodovodni priključak	6.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak	10.000,00Kn

- Elektroenergetski priključak	12.000,00Kn
--------------------------------	-------------

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	72.282,74Kn
---	-------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:	297.146,84Kn
---	---------------------

A izraženo u Eur-ima iznosi: 297.146,84Kn : 7,50 = 39.619,58Eur

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV_M), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju:

	Kn	Eur
A) ZEMLJIŠTE		
a) Dio čest.zem. 218 K.O. Komiža - površine 475,00m ² – građevinsko zemljište	416.171,25	55.489,50
b) Dio čest.zem. 218 K.O. Komiža - površine 949,00m ² – zaštićena zelena površina	168.115,35	22.415,38

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV

a) Poslovni objekt sagrađen na čest.zem. 218 K.O. Komiža - površine 81,65m ²	297.146,84	39.619,58
--	-------------------	------------------

SVEUKUPNO:	881.433,44Kn	117.524,46Eur
-------------------	---------------------	----------------------

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to poslovnog objekta sagrađenog na čest.zem. 218 K.O. Komiža i zemljište oznake čest.zem. 218 K.O. Komiža, locirano u Komiži na otoku Visu, zapadno od hotelskog kompleksa Biševo i uređene plaže hotela, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 12.10.2016.godine iznosi:

$$Tv = 881.500,00Kn \text{ ili } 117.550,00Eur$$

$$Tv = 881.500,00Kn$$

$$Tv = 117.550,00Eur$$

$$NGP = 81,65m^2$$

$$Tv/NGP = 1.439,37Eur/m^2$$

$$Tv/NGP = 10.795,26Kn/m^2$$

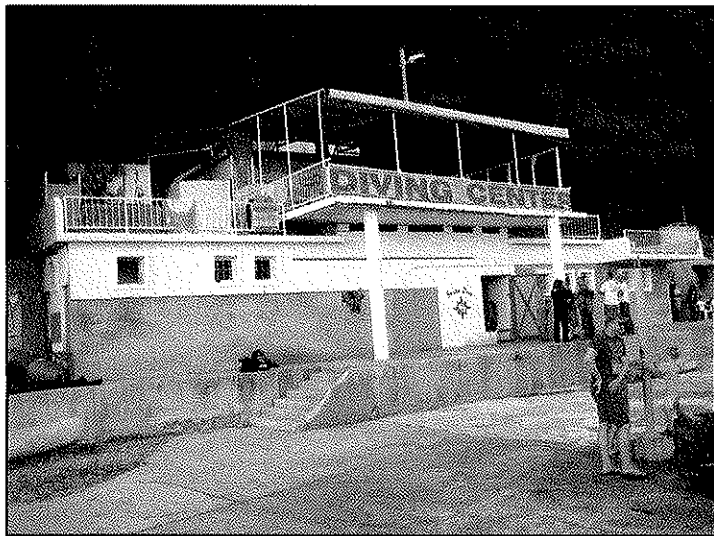
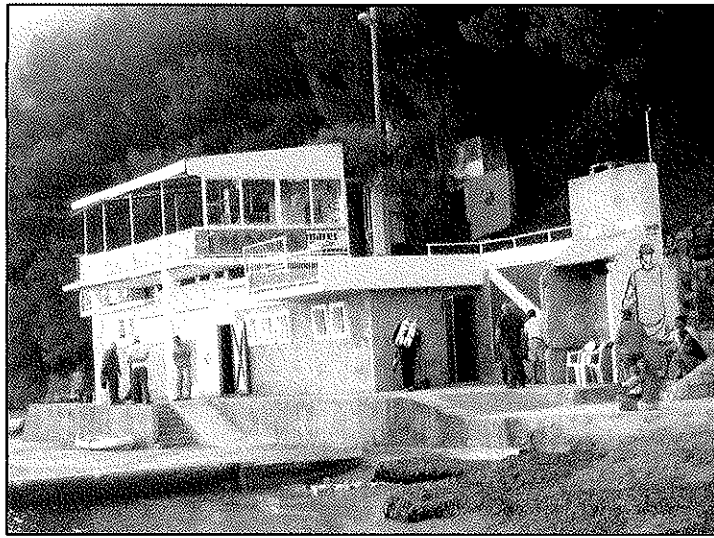
U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopiju posjedovnog lista.

Split, 12.10.2016.godine

IZRADILI:
sudski vještaci za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE
MALENICA ing. DARKO

B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS

Stanje na dan: 16.10.2016. 23:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

Posjedovni list: 526

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	VINKO MARINKOVIĆ, ŠKOLSKA ULICA 9, KOMIŽA	53999344301

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
		100	GRIŽICE	1117	10		
			KRŠ	317			
			PAŠNJAK	800			
*	D	186	M.BANDA	13	15		
			KUĆA, M.BANDA	13			
	D	218	VRH GOSPE	1224	10		
			KUĆA, VRH GOSPE	86			
			OSTALO NEPLODNO	1138			
		223/6	M. BANDA	14	10		
			ORANICA	14			
		224/2	M. BANDA	59	10		
			ORANICA	59			
		1405/3	RADETOVO	899	15		
			VINOGRAD	400			
			ORANICA	499			
	D	1846/2	ABACIJA	1160	21		
			gomila	1160			
		1846/3	ŠĆEĆA	2214	21		
			PAŠNJAK	1500			
			KRŠ	714			
		1848	ABACIJA	5107	21		
			PAŠNJAK	3400			
			gomila	1707			
	D	1849	ABACIJA	408	21		
			KRŠ	408			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS

Stanje na dan: 16.10.2016. 23:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

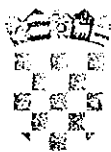
Posjedovni list: 1341

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	NIKOLA MARINKOVIĆ, DON MIHOVILA PAVLINOVIĆA 5/A, KOMIŽA	82253229895

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
	D	218	VRH GOSPE	200	10		
			VOĆNJAK	200			
		1846/I	ABACIJA	3281	21		
			ŠUMA	3281			
	D	1849	ABACIJA	800	21		
			PAŠNJAK	800			
Ukupna površina katastarskih čestica				4281			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU

Klasa: UP/I-943-01/97-02/168

Urbroj: 563-04-402/97-3

Zagreb, 06.06.1997.

Hrvatski fond za privatizaciju, na zahtjev "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 21/96), izdaje

RJEŠENJE

U postupku pretvorbe društvenog poduzeća "MODRA ŠPILJA" Komiža, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 19/91, 83/92, 94/93, 9/95), slijedeće nekretnine procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala:

1. Lokacija: KOMIŽA, Kompleks hotela "Biševo"

A) ZEMLJIŠTE

kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
10/1	Komiža	1738	111
222/8	Komiža	1225	535
223/3	Komiža	401	190
222/7	Komiža	1225	124
221	Komiža	1226	119
222/6	Komiža	1569	151
219/2	Komiža	1738	280
222/5	Komiža	1569	90
222/4	Komiža	1569	245
222/1	Komiža	1569	265
238/2	Komiža	3620	2207
239/2	Komiža	3620	1014
112/1	Komiža	3620	1510
222/2	Komiža	3620	1673
222/3	Komiža	3620	256
112/9	Komiža	3620	443
243/2	Komiža	3620	186
244/2	Komiža	3620	627
254/16	Komiža	3573	496
254/17	Komiža	3573	421

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta površine 7.713 m² iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Hotel "B" - novi dio
 2. Hotel "B" - stari dio
 3. Hotel "C" kategorije
 4. Centralno skladište
 5. Garaža

2. Lokacija: KOMIŽA, Plažni objekt kupalište

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	218	Komiža	89	1424

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Plažni objekt - Kupalište

3. Lokacija: RIBLJI RESTORAN - KOMIŽA

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr 538/1	Komiža	3673	72
2.	č. zgr. 538/2	Komiža	3673	104

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Riblji restoran

4. Lokacija: KOMIŽA, Vrtni restoran - Bašta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr. 1178	Komiža	3546	111
2.	782/2	Komiža	3546	809

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Restoran - Bašta

5. Lokacija: KOMIŽA, Turist biro

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 548	Komiža	660	32,00
2.	č. zgr. 549	Komiža	1819	40,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Turist biro

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti navedenih nekretnina iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

6. Lokacija: BIŠEVO, Plažni objekt Porat

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	dio 7125/1	Komiža	1856	18,00
2.	dio 7125/2	Komiža	1365	22,00
3.	dio 7710	Komiža	170	146
4.	dio č. zgr. 1066/2	Komiža	170	12

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Plažni objekt - "Porat" - Biševo

7. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada ex Mardešić - Solana

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
1.	721/1	Komiža	1526	90,00
2.	721/2	Komiža	1526	65,00
3.	č. zgr. 10/2	Komiža	1526	670,00

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da je isto izuzeto od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

8. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada Ex ambulanta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 467/1	Komiža	546	30,00
2.	223/1	Komiža	401	1062,00
3.	223/3	Komiža	401	190,00
4.	223/4	Komiža	401	106,00,
5.	223/5	Komiža	401	196,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Ambulanta

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju broj: 01-02/92-06/1238 od 16. veljače 1994. godine, data je suglasnost na provedbu pretvorbe društvenom poduzeću "MODRA ŠPILJA" Komiža.

Dana 27.05.1997. godine, "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, kao pravni sljednik društvenog poduzeća "MODRA ŠPILJA", Komiža, podnijelo je zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe.

Nakon uvida u spis predmeta, ustanovljeno je da su u vrijednost društvenog kapitala uključene navedene nekretnine, pa je temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 21/96) i Pravilnika o visini naknade za izdavanje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 29/96) iskazano kao prethodno.

POTPREDSJEDNICA

Marija Turudić

Dostavlja se:

- "MODRA ŠPILJA" d.d.,
Komiža, Ribarska 72 (2 x)
- Pismohrana - ovdje



MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37, 21000 SPLIT

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranićevo šetalište 15, 21000 SPLIT

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
Prako pošta

19-10-2016

Prečeno za poštu obično-prop. dne 20
POŠTA
Broj prijema
Tiskanje
KN
POTPIS

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. St – 113/2014**

Stečajni upravitelj: **IVO BUĆAN**

Stečajni dužnik: **MODRA ŠPILJA d.d. U STEČAJU**

**VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNOG OBJEKTA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM**

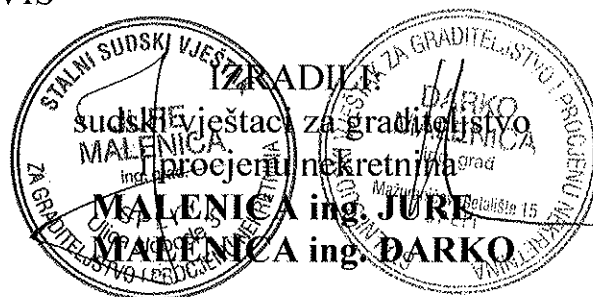


Očevid od 28.09.2016.godine

Ulica: **Riva Svetog Mikule 17**

Mjesto: **KOMIŽA – OTOK VIS**

Split, 11.10.2016.godine



NEKRETNINA:

- A) Poslovni objekt sagrađen na čest.zgr. 538/1 i 538/2 z.u. 3673
K.O. Komiža u Komiži na otoku Visu u Ulici Riva Svetog Mikule 17

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

- A.1. Rješenja o imenovanju
- A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.4. Obračun netto korisnih površina
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

Na traženje stečajnog upravitelja Ive Bućana, dana 28.09.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Komiži na otoku Visu u Ulici Riva Svetog Mikule 17, a sve u svrhu:

Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

LOKACIJA

MAKROLOKACIJA

[illegible]

A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj 4 Su 28/14

Split, 08. travnja 2014. godine

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. i 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13), te članka 10. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), dana 26. ožujka 2014. godine, donosi

RJEŠENJE

Sudskom vještaku Juri Malenici, ing. grad., koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-735/12 od 29. siječnja 2013. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva za vrijeme od 4. godine, proširuje se područje vještačenja na djelatnost procjena nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad., iz Splita, Slobode 37. je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja vještačenja i na djelatnost procjena nekretnina. Naime, da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-735/2012 od 29. siječnja 2013. godine ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4. godine, ali da isti u vještačenjima u stečajnim i parničnim predmetima ovog suda redovito obavlja i procjenu nekretnina, pa stoga predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da će isto sadržavati imenovanje za ovlaštenog sudskog vještaka za „procjenu nekretnina“.

Ovaj sud je Hrvatskog društva sudskih vještaka zatražio mišljenje o tome je li sudski vještak Malenica ing. Jure, temeljem same činjenice što za potrebe sudskih postupaka obavlja i procjene nekretnina, može biti imenovan i za sudskog vještaka za područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka je u svom dopisu Urbroj: To-037/2014 od 03. ožujka 2014. godine navelo da je u Hrvatskom društvu sudskih vještaka – sekcija za graditeljstvo i arhitekturu, zauzet stav da sudski vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjena vrijednosti nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta, te da u tom smislu smatraju da

2

Trgovački sud u Splitu može donijeti rješenje o imenovanju gospodina Jure Malenice ing. grad. stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Ivan Basić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu pravosuđa, Republike Hrvatske u Zagrebu, u roku od 15 dana od prijema rješenja. Žalba se podnosi u 2 primjeka putem ovog suda.

O tome obavijest:

1. Jure Malenica, Slobode 37, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH
3. Spis vještaka, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovan je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, polisu osiguranja, rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 04. rujna 2015. godine kojima se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/16-03/30736, Ur.broj: 514-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

POUČKA 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.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo šetalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Do predmetnog poslovnog objekta se pristupa sa sjeverne strane sa uređene šetnice, te se isti sastoji od prizemlja i prvog kata.

Nosiva konstrukcija objekta je izvedena od kamenih zidova debljine 60cm, sa izvedenom ab međukatnom konstrukcijom, dok je završna krovna konstrukcija izvedena dijelom kao ravna ploča popločana keramičkim pločicama i izvedenom metalnom ogradom na zapadnom kraju, a dijelom kao kosa ab ploča na jednu vodu sa izvedenim završnim pokrovom od kupe kanalice, a pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Na licu mjesta u momentu očevida u predmetni poslovni objekt se nije moglo pristupiti, te pregledom izvana, kao i pregledom poslovnog objekta prije godinu dana i na osnovu dostavljene mi dokumentacije, je nesporno da je u prizemlju lociran restoran sa prostorom šanka i prostorom za goste, te skladište, dok se unutarnjim zaokretnim stepeništem pristupa na prvi kat koji se u sjeveroistočnom dijelu sastoji od kuhinje i sanitarnih čvorova, dok jem u jugozapadnom dijelu locirana ravna ograđena terasa.

Podovi u poslovnom objektu su popločani keramičkim pločicama, kao i dio zidova u kuhinji i sanitarnim čvorovima, sa ugrađenom sanitarijom.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrnlina puna drvena, dok je vanjska stolarija izvedena, prozori i vrata, kao drvena ostakljena.

U poslovnom objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija.

Poslovni objekt je spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacijsku mrežu i gradsku elektro mrežu.

Predmetni objekt je starosti oko 100 godina, s tim što je kompletna rekonstrukcija vršena prije 38 godina, a adaptacija i unutarnje uređenje prije 20 godina.

Za kompletnu rekonstrukciju predmetnog objekta izdata je od nadležnog ureda Općine Vis građevinska dozvola br. 03 – UP/I – 58/1 – 77 od 21.02.1978.godine, a rješenje o dozvoli za upotrebu br. 03 – UP/I – 173/1 – 78 od 28.08.1978.godine.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene kontrole izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) POSLOVNI OBJEKT

a) Prizemlje	144,00m ²
b) Prvi kat	94,50m ²

UKUPNO:	242,50m ²
---------	----------------------

BRUTO POVRŠINA

176,00m² (prizemlje) + 138,00m² (kat) = 314,00m²

BRUTO VOLUMEN

651,00m³ (prizemlje) + 512,40m³ (kat) = 1.163,60m³

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zgr. 538/1 i 538/2 z.u. 3673 K.O. Komiža, u naravi stojne kuće, s što je upisano pravo vlasništva u korist Hotelskog turističkog poduzeća Modra Špilja d.d. Komiža za cijelo.

Prema stanju u katastru vidljivo je da je u posjedovnom listu broj 1090 između ostalog upisana čest.zgr. 538/1, u naravi Vela banda, zgrada površine 72,00m², te čest.zgr. 538/2, u naravi V. banda, kuća površine 104,00m²m, s tim što je upisano pravo posjeda u korist Modra Špilja d.d. Komiža.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa prvim kvartalom 2016.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 550m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 254/6 K.O. Komiža, površine 378,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.12.2015.godine na iznos od 345.849,86kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 300m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 796/2 K.O. Komiža, površine 80,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.10.2014.godine na iznos od 76.600,00kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 750m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 304 K.O. Komiža, površine 313,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.09.2013.godine na iznos od 277.889,97kn.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI
HOUSE PRICE INDICES
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)					
Year		Index					
Quarter		City of Zagreb					
Quarter		Adm. district					
Quarter		Other					
2012	Q1	100,00	100,00	99,59	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,70	97,10	99,12	100,57	99,91
	Q3	99,76	101,58	99,79	97,28	99,83	99,82
	Q4	95,42	97,77	93,85	95,38	95,45	95,91
2013	Q1	95,31	99,83	92,37	90,53	90,95	91,88
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,87	90,23	90,23
	Q3	95,92	98,34	92,70	91,70	97,90	93,36
	Q4	93,81	90,83	91,79	90,98	90,19	90,34
2014	Q1	95,19	94,72	91,72	91,88	94,39	94,24
	Q2	95,95	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	91,09	90,74	90,90	93,37	90,55
	Q4	92,45	90,20	90,01	90,79	93,95	91,15
2015	Q1	91,47	90,31	90,95	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,48	89,55	90,11	87,64	91,85	91,82
2016	Q1	91,32	88,19	91,50	89,25	93,03	91,87

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Komiža	Komiža	Komiža
Z.K. čestica	254/6	796/2	304
Datum transakcije	14.12.2015	15.10.2014	26.09.2013
Površina m ²	378,00	80,00	313,00
Prodajna vrijednost Kn	345.849,86	76.600,00	277.889,97
Prodajna vrijednost Eur	45.327,64	10.052,49	36.516,42
Cijena Eur/m ²	119,91	125,66	116,67
Cijena Kn/m ²	914,95	957,50	887,83
Indeks/dan transakcije	91,88	93,98	97,80
Indeks/dan vrednovanja	93,03	93,03	93,03

Korekcijski faktor	1,013	0,990	0,951
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	121,47	124,40	110,95

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) ČEST.ZGR. 538/1 i 538/2 K.O. KOMIŽA – površine 176,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Komiža sami centar Komiže u neposrednoj blizini uređene šetnice i morske obale zemljište nalog	Usporedna 1 Komiža 550m sjeverno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale zemljište vlasništvo kupoprodaja 12/2015	Usporedna 2 Komiža 300m sjeverno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale zemljište vlasništvo kupoprodaja 10/2014	Usporedna 3 Komiža 750m sjeverno od predmetne nekretnine i 450m od morske obale zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2013
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	-	121,47	124,40	110,95

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Odlična -	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +15%
Veličina (-20% do + 20%)	176,00 -	378,00 +10%	80,00 0%	313,00 +10%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Nepravilni +5%	Pravokutni 0%	Nepravilni +5%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Slično 0%	Slično 0%	Slično 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovna -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija	-	+30%	+15%	+30%
Korigirana vrijednost po m ²	148,40	157,91	143,06	144,23

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 11.10.2016.godine 1EUR iznosi 7,50Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZGR. 538/1 I 538/2 K.O. KOMIŽA

176,00 x 1.113,00 = 195.888,00

176,00 x 148,40 = 26.118,40Eur

UKUPNO:

195.888,00Kn

26.118,40Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNOG OBJEKTA

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina 242,50m²

- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
po 1,00m² netto korisne površine iznosi: 6.000,00Kn/m²

Nova građevinska vrijednost objekta:

242,50m² x 6.000,00 = 1.455.000,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 06.10.2016.god.

- Godina izgradnje 1910.g.+ 1978.g. (kompletna adaptacija) + 1996.g. (rekonstrukcija)

- Starost zgrade 106 god. + 38 god. + 20 god./3 = 55 god.

- Preostali vijek korištenja 65 god.

- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 1,50 (Pravilnik prilog br. 10.)

- RS – relativna starost G/OVK = 55/120 = 0,458 (45,80%)

- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 65 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = 120 – 65 = 55 god.

- Linearni otpis = 55/120 = 0,458 = 45,80%

Preostala vrijednost

1.455.000,00 x 0,542 = 788.610,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):

788.610,00Kn

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije 36.000,00Kn

- Troškovi nadzora nad izgradnjom 18.000,00Kn

- Troškovi ishodenja građevinske dozvole	4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	4.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	2.500,00Kn

b) Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $1.163,60\text{m}^3 \times 60,00\text{Kn/m}^3 =$ 69.816,00Kn

c) Procjena troškova vodnog doprinosa
 $1.163,60\text{m}^3 \times 16,73\text{Kn/m}^3 =$ 19.467,03Kn

d) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Vodovodni priključak	7.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak	12.000,00Kn
- Elektroenergetski priključak	15.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 187.783,03Kn

**Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 976.393,03Kn**

A izraženo u Eur-ima iznosi: $976.393,03\text{Kn} : 7,50 = 130.185,74\text{Eur}$

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV_M), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju:

Kn

Eur

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a) Čest.zgr. 538/1 i 538/2 K.O. Komiža
- površine 176,00m² 195.888,00 26.118,40

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV

a) Poslovni objekt sagrađen na
čest.zgr. 538/1 i 538/2 K.O. Komiža
- površine 242,50m² 976.393,30 130.185,74

SVEUKUPNO: 1.172.281,03Kn 156.304,14Eur

Koeficijenti za prilagodbu za izračun tržišne vrijednosti nekretnine T_v
 $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) \times T$

lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl.	legalitet -Fl		tržište-Ft		TF
0,50	0,00	0,05	0,40	0,00		1,50		2,95
Tržišna vrijednost $TV = SGV_M \times TF = 156.304,14 \times 2,95 = 461.097,21 \text{ Eur}$ $= 1.172.281,03 \times 2,95 = 3.458.229,04 \text{ Kn}$								

$$T_v = 3.458.229,04 \text{ Kn}$$

$$T_v = 461.097,21 \text{ Eur}$$

$$T_v/NKP = 14.260,74 \text{ Kn/m}^2$$

$$T_v/NKP = 1.901,43 \text{ Eur/m}^2$$

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to poslovnog objekta sagrađenog na čest.zgr. 538/1 i 538/2 z.u. 3673 K.O. Komiža, locirano u Komiži na otoku Visu u Ulici Riva Svetog Mikule 17, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 11.10.2016.godine iznosi:

Tv = 3.460.000,00Kn ili 461.100,00Eur

Tv = 3.460.000,00Kn

Tv = 461.100,00Eur

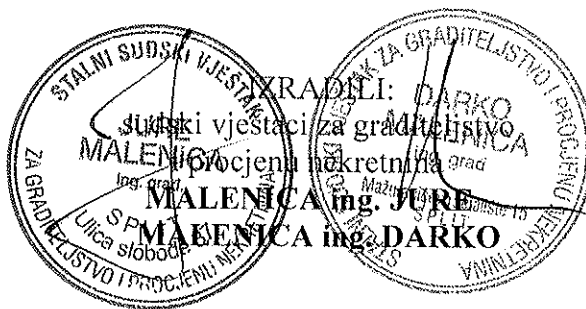
NGP = 242,50m²

Tv/NGP = 1.901,43Eur/m²

Tv/NGP = 14.260,74Kn/m²

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju izvodka iz zemljišne knjige i kopije posjedovnih listova.

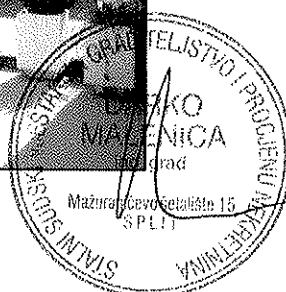
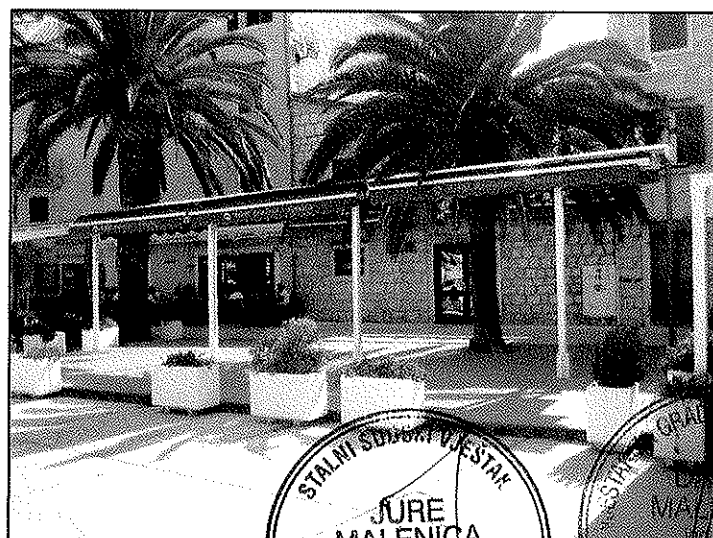
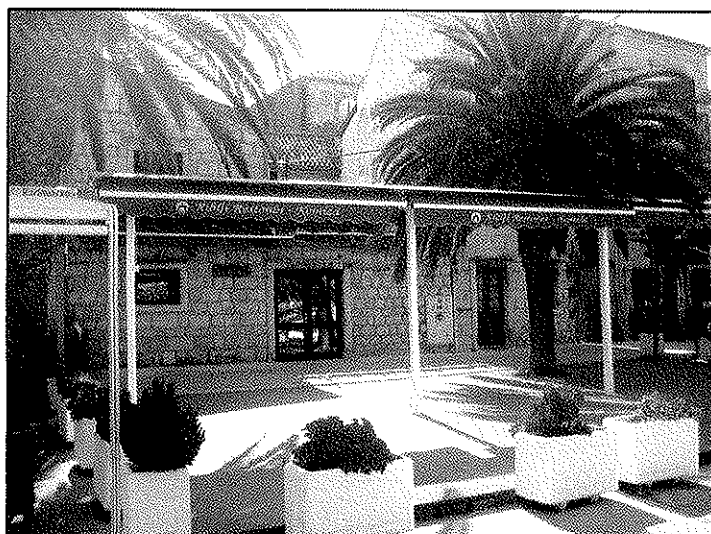
Split, 11.10.2016.godine



B.4. Izjava procjenitelja

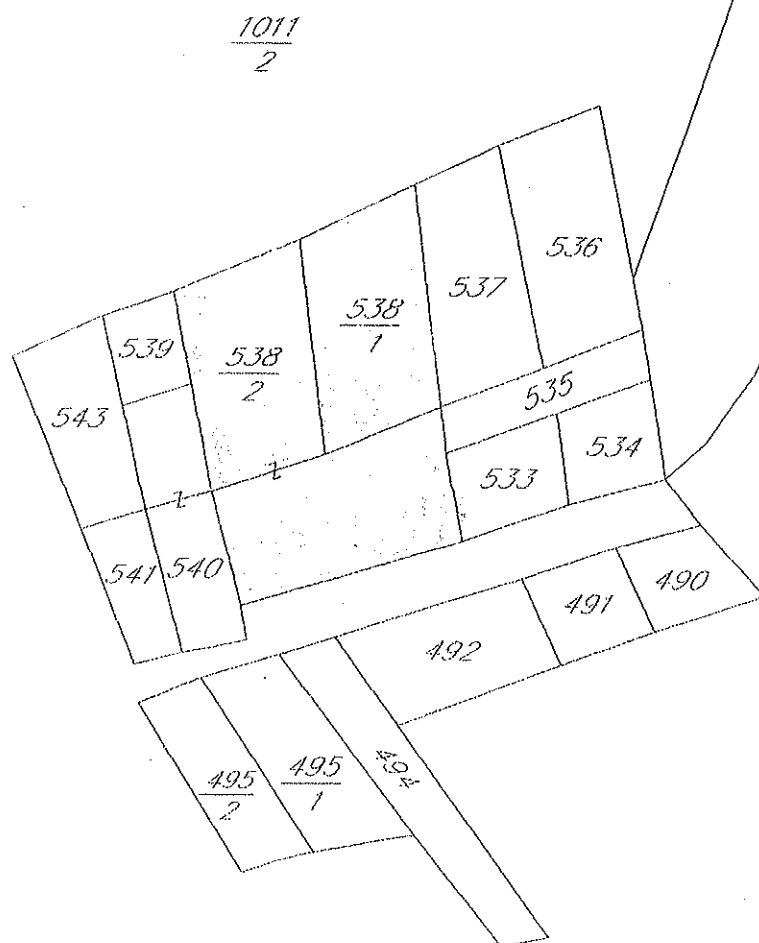
- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





SITUACIJA TERENA
RIBLJI RESTORAN
1:1000

MAPA 1:1440
br. 15



POD OBJEKTOM



NIJE U POSJEDU

»GEOBIRO«
d.o.o. S P L I T



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 10.10.2016. 23:24

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 3673

Broj zadnjeg dnevnika: Z-949/2015

Aktivne plombe: Z-1131/2015

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 538/1	STOJNA KUĆA				
2.	ZGR 538/2	STOJNA KUĆA				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HOTELSKO TURISTIČKO PODUZEĆE MODRA ŠPILJA D.D., KOMIŽA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 5.St-113/2014 od 19. rujna 2014. godine, nad stečajnim dužnikom MODRA ŠPILJA d.d. za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i trgovinu, Komiža, Ribarska 72, OIB 30953977438.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred 15. travnja 1996. Z-73/96 Na temelju sporazuma Općinskog suda u Splitu od 08. veljače 1996. godine, br. I-90/96, Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 41/94 od 21. listopada 1994. godine i dodatka istom ugovoru od 29. svibnja 1995. godine u iznosu od 4.114.783,00 kn, temeljem ugovora o kratkoročnom kreditu br. 19/95 od 03. ožujka 1995. godine u iznosu od 250.000,00 kn, a temeljem ugovora o izdavanju garancije br. E-165/95 u iznosu od 200.000,00 kn, uknjižuje se založno pravo na teret 1. (prvog) zk. tijela, vlasnosti "Modra špilja" Komiža, u dvostrukom iznosu potraživanja u visini od devetmilijunastodvadesetdevettisućapetstošezdeset i 00/100 kuna sa pripadajućim troškovima i kamatama, na korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	9,129,566.00 KN	
2.			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS

Stanje na dan: 10.10.2016. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

Posjedovni list: 1090

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MODRA ŠPIJLA"D.D.ZA HOT.UGOST.I TURIZ., RIBARSKA 72, KOMIŽA	

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
*		10/1	M.BANDA	111	15		
			KUĆA, M.BANDA	111			
		112/1	VRH GOSPE	1510	10		
			PAŠNJAK	1510			
		112/9	POD GOSPU	443	10		
			DVORIŠTE	443			
		219/2	VRH GOSPE	280	10		
			KUĆA, VRH GOSPE	51			
			DVORIŠTE	229			
		222/2	VRH GOSPE	1673	10		
			VOĆNJAK	473			
			ORANICA	1200			
		222/3	POD GOSPU	256	10		
			ORANICA	256			
		222/4	VRH GOSPE	245	10		
			HOTEL, VRH GOSPE	140			
			ORANICA	105			
		222/8	POD GOSPU	535	10		
			HOTEL, POD GOSPU	231			
			DVORIŠTE	304			
		236/2	VRH GOSPE	1247	10		
			PAŠNJAK	1247			
		238/2	VRH GOSPE	2207	10		
			HOTEL, VRH GOSPE	516			
			PAŠNJAK	1691			

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
		239/2	DRAGA	1013	10		
			HOTEL, DRAGA	678			
			PAŠNJAK	335			
		243/2	DRAGA	186	10		
			OSTALO NEPLODNO	186			
		244/2	DRAGA	627	10		
			OSTALO NEPLODNO	627			
		253/3	DRAGA	286	10		
			PAŠNJAK	150			
			OSTALO NEPLODNO	136			
		253/7	DRAGA	7	10		
			OSTALO NEPLODNO	7			
		254/2	DRAGA	850	10		
			SKLADIŠTE, DRAGA	309			
			DVORIŠTE	541			
*		538/1	VELA BANDA	72	15		
			ZGRADA	72			
*		538/2	V,BANDA	104	15		
			KUĆA, V,BANDA	104			
Ukupna površina katastarskih čestica				11652			

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

161221 22510 LAD

SOCCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINA VIS

SEKRETARIJAT ZA POSLOVE UPRAVE

Broj: 03-UP/I-173/1-78

Vis, 28. kolovoza 1978.

Sekretarijat za poslove uprave općine Vis na zahtjev investitora Ugostiteljskog poduzeća "Mora Špilja" iz Lomiže, u predmetu: dozvola za upotrebu rekonstruiranog objekta - bivši kućni objekat u Lomiži u ugostiteljski objekat "Bibli restorana Lomiža", na osnovu čl. 97. Zakona o izgradnji objekata /"Narodne novine", broj 20/78, donosi se:

R J E E E N J E

O DOZVOLI ZA UPOTREBU

1. Odobrava se upotreba "Bibli restorana Lomiža" za kojeg je izdata građevinska dozvola rješenjem Sekretarijata za poslove uprave općine Vis broj 03-UP/I-58/1-77 od 21. 2. 1978. kojim je investor "ugostiteljsko poduzeće "Mora Špilja", a kojeg je izgradilo izvršilo rekonstrukciju "Tehnogradnja" Split.

2. Odobranje za upotrebu daje se nakon izvršenog tehničkog pregleda od strane Komisije za tehnički pregled osnovane "aključkom Sekretarijata za poslove uprave općine Vis broj 03-UP/I-173/1-78 od 23. lipnja 1978. a pod uvjetima utvrđenim u zapisniku Komisije za tehnički pregled od 26. 7. 1978. godine.

3. Molba se investitoru odnosno izvođaču da utvrđene nedostatke prema zapisniku Komisije za tehnički pregled od 26. 7. 1978. otkloni u roku od 15 dana od dana izdavanja dozvole za upotrebu.

4. Izvođač odnosno investitor dužan je obavijestiti člana komisije inspektora rada Zajednice općina Split da su utvrđene prijedbe otklonjene u datom roku radi narednog pregleda istih.

O b r a z l o ž e n j e

Na zahtjev investitora Komisija za tehnički pregled izvršila je dana 26. 7. 1978. godine tehnički pregled rekonstruiranog objekta kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na gradnju, pa je o tome sastavljen zapisnik u kojem je, između ostalog, ustanovljeno da je investicioni objekat izveden prema odobroj tehničkoj dokumentaciji. Nedostaci koje je komisija ustanovila nisu takve naravi da bi uprežavali njegovu uporabljivost i stabilnost objekta, pa je komisija donijela zaključak da se odobranje za upotrebu može izdati.

Nedostaci navedeni imaju se otkloniti kako je to navedeno u točki 3. ovog rješenja.

Obzirom na izloženo v. l. jalo je riješiti kao u dispozitivu ovog rješenja.

Taksa po tar. broju 1. i 3. Odluke o općinskim administrativnim takzama u iznosu od 20.- dinara naplaćena je i poništena na podnesku, a taksa po tar. broju 39. stav 2. u iznosu od 0,5% prema obračunskoj vrijednosti objekta uplatiti će se zaračun:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se podnosi Zajednici općina Split - Sekretarijatu za opću upravu putem ovog organa pismeno ili usmeno na zapisnik taksirana s 15.- dinara u administrativnim taksonim markama.

OSTAVLJA SE

Veljko Pečar

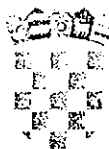
Pravnik



1. Ugostiteljsko poduzeće
"Modra Špilja" Konča
2. "Tehnogradnja" Split
3. Arhiva

U POZICIJI OBAVIJESTI:

1. Građevinski urbanistički inspektor
Zajednice općina Split: Madočaj
Milivoj
2. Inspektor rada Zajednice općina
Split, Minčević Tonči
3. Elektroenergetski inspektor Za-
jednice općina Split, Aljaković
Dragutin
4. Sanitarni inspektor "C" Vis
Mladinec Tonko
5. Nadzorna služba investitora urba-
nistič Ivo i Gabrilo Jakša



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU

Klasa: UP/I-943-01/97-02/168
Urbroj: 563-04-402/97-3
Zagreb, 06.06.1997.

Hrvatski fond za privatizaciju, na zahtjev "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, 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 "MODRA ŠPILJA" Komiža, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" Republike Hrvatske br:19/91, 83/92, 94/93, 9/95), slijedeće nekretnine procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala:

1. Lokacija: KOMIŽA, Kompleks hotela "Biševo"

A) ZEMLJIŠTE

kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
10/1	Komiža	1738	111
222/8	Komiža	1225	535
223/3	Komiža	401	190
222/7	Komiža	1225	124
221	Komiža	1226	119
222/6	Komiža	1569	151
219/2	Komiža	1738	280
222/5	Komiža	1569	90
222/4	Komiža	1569	245
222/1	Komiža	1569	265
238/2	Komiža	3620	2207
239/2	Komiža	3620	1014
112/1	Komiža	3620	1510
222/2	Komiža	3620	1673
222/3	Komiža	3620	256
112/9	Komiža	3620	443
243/2	Komiža	3620	186
244/2	Komiža	3620	627
254/16	Komiža	3573	496
254/17	Komiža	3573	421

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta površine 7.713 m² iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Hotel "B" - novi dio
2. Hotel "B" - stari dio
3. Hotel "C" kategorije
4. Centralno skladište
5. Garaža

2. Lokacija: KOMIŽA, Plažni objekt kupalište

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	218	Komiža	89	1424

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Plažni objekt - Kupalište

3. Lokacija: RIBLJI RESTORAN - KOMIŽA

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr 538/1	Komiža	3673	72
2.	č. zgr. 538/2	Komiža	3673	104

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Riblji restoran

4. Lokacija: KOMIŽA, Vrtni restoran - Bašta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr. 1178	Komiža	3546	111
2.	782/2	Komiža	3546	809

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Restoran - Bašta

5. Lokacija: KOMIŽA, Turist biro

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 548	Komiža	660	32,00
2.	č. zgr. 549	Komiža	1819	40,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Turist biro

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti navedenih nekretnina iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

6. Lokacija: BIŠEVO, Plažni objekt Porat

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	dio 7125/1	Komiža	1856	18,00
2.	dio 7125/2	Komiža	1365	22,00
3.	dio 7710	Komiža	170	146
4.	dio č. zgr. 1066/2	Komiža	170	12

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Plažni objekt - "Porat" - Biševo

7. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada ex Mardešić - Solana

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
1.	721/1	Komiža	1526	90,00
2.	721/2	Komiža	1526	65,00
3.	č. zgr. 10/2	Komiža	1526	670,00

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da je isto izuzeto od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

8. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada Ex ambulanta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 467/1	Komiža	546	30,00
2.	223/1	Komiža	401	1062,00
3.	223/3	Komiža	401	190,00
4.	223/4	Komiža	401	106,00,
5.	223/5	Komiža	401	196,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Ambulanta

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju broj: 01-02/92-06/1238 od 16. veljače 1994. godine, data je suglasnost na provedbu pretvorbe društvenom poduzeću "MODRA ŠPILJA" Komiža.

Dana 27.05.1997. godine, "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, kao pravni sljednik društvenog poduzeća "MODRA ŠPILJA", Komiža, podnijelo je zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe.

Nakon uvida u spis predmeta, ustanovljeno je da su u vrijednost društvenog kapitala uključene navedene nekretnine, pa je temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 21/96) i Pravilnika o visini naknade za izdavanje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 29/96) iskazano kao prethodno.

POTPREDSJEDNICA

Marija Turudić

Dostavlja se:

- "MODRA ŠPILJA" d.d.,
Komiža, Ribarska 72 (2 x)
- Pismohrana - ovdje



19.10.2016

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37, 21000 SPLIT

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranićevo šetalište 15, 21000 SPLIT

Pravno za poštu: dat. prep. dne 20
POŠTA
Broj prijatelja
Telefona
FOTPIB

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. St – 113/2014**

Stečajni upravitelj: **IVO BUČAN**

Stečajni dužnik: **MODRA ŠPILJA d.d. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNOG PROSTORA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM



Očevid od 28.09.2016.godine

Ulica: **Riva Svetog Mikule 1 i 2**

Mjesto: **KOMIŽA – OTOK VIS**

Split, 11.10.2016.godine



NEKRETNINA:

- A) Poslovni prostor lociran u prizemlju
stambeno – poslovnih zgrada sagrađenih
na čest.zgr. 548 i čest.zgr. 549 K.O. Komiža
u Komiži na otoku Visu u Ulici Riva Svetog Mikule 1 i 2

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

- A.1. Rješenja o imenovanju
A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
A.4. Obračun netto korisnih površina
A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem
B.2. Zaključak
B.3. Izjava procjenitelja

Na traženje stečajnog upravitelja Ive Bućana, dana 28.09.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Komiži na otoku Visu u Ulici Riva Svetog Mikule 1 i 2, a sve u svrhu:

Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

LOKACIJA

MAKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj 4 Su 28/14

Split, 08. travnja 2014. godine

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. i 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13), te članka 10. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), dana 26. ožujka 2014. godine, donosi

RIJEŠENJE

Sudskom vještaku Juri Malenici, ing. građ., koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-735/12 od 29. siječnja 2013. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje vještačenja na djelatnost procjena nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. građ., iz Splita, Slobode 37. je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja vještačenja i na djelatnost procjena nekretnina. Naime, da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-735/2012 od 29. siječnja 2013. godine ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, ali da isti u vještačenjima u stečajnim i parničnim predmetima ovog suda redovito obavlja i procjenu nekretnina, pa stoga predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da će isto sadržavati imenovanje za ovlaštenog sudskog vještaka za „procjenu nekretnina“.

Ovaj sud je Hrvatskog društva sudskih vještaka zatražio mišljenje o tome je li sudski vještak Malenica ing. Jure, temeljem same činjenice što za potrebe sudskih postupaka obavlja i procjene nekretnina, može biti imenovan i za sudskog vještaka za područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka je u svom dopisu Ubroj: To-037/2014 od 03. ožujka 2014. godine navelo da je u Hrvatskom društvu sudskih vještaka - sekcija za graditeljstvo i arhitekturu, zauzet stav da sudski vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjena vrijednosti nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta, te da u tom smislu smatraju da

2

Trgovački sud u Splitu može donijeti rješenje o imenovanju gospodina Jure Malenice ing. građ. stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Ivan Basić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu pravosuđa, Republike Hrvatske u Zagrebu, u roku od 15 dana od prijema rješenja. Žalba se podnosi u 2 primjerka putem ovog suda.

O tome obavijest:

1. Jure Malenica, Slobode 37, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis vještaka, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovan je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, policu osiguranja, rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 04. rujna 2015. godine kojime se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/16-03/30736, Ur.broj: 514-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

POUČKA O PRAVNOM LJERU:

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.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo šetalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Poslovni prostor je lociran u prizemlju stambeno poslovne zgrade, koja se sastoji od prizemlja i tri kata, s tim što se do istog pristupa sa zapadne ulične strane.

Nosiva konstrukcija objekta je izvedena od kamenih zidova, sa izvedenim drvenim međukatnim konstrukcijama, dok je završna krovna konstrukcija izvedena kao drvena na dvije i četiri vode sa izvedenim završnim pokrovom od kupe kanalice, a pregradni zidovi su izvedeni od opeke.

Predmetni poslovni prostor se sastoji od dva dijela i to zapadnog i istočnog dijela, s tim što se zapadni dio poslovnog prostora na licu mjesta koristi, tj. isti je dat u najam turističkoj zajednici Grada Komiže i taj dio poslovnog prostora se sastoji od poslovnog dijela, sanitarnog čvora i skladišta, dok se istočni dio poslovnog prostora sastoji od poslovnog dijela, s tim što oba dijela imaju zasebne ulaze izvana, te je isto tako između dva dijela poslovnog prostora moguća i komunikacija unutarnjim vratima.

Na podovima svih prostorija su postavljene kamene ploče, dok su zidovi u sanitarnom čvoru dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani, osim istočnog dijela poslovnog prostora gdje je plafon izveden kao spuštene "Amstrong".

U sanitarnom čvoru je ugrađena wc školjka sa vodokotlićem i umivaonik.

Svijetla visina od poda do plafona poslovnog prostora je 2,80m.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrila puna drvena, dok je vanjska stolarija izvedena, prozori i vrata, kao drvena ostakljena.

U poslovnom prostoru je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija.

Poslovni prostor je preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacijsku mrežu i gradsku elektro mrežu.

Predmetna nekretnina u kojoj je lociran poslovni prostor je starosti oko 100 godina, s tim što je adaptacija vršena prije 40ak godina.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene kontrole izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU

1. Istočni poslovni dio	33,75m ²
2. Zapadni poslovni dio	20,73m ²
3. Sanitarni čvor	1,83m ²
4. Skladište	5,25m ²

UKUPNO:

61,56m²

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zgr. 549 z.u. 1819 K.O. Komiža, u naravi kuća, s tim što su u vlastovnici pod B. upisani stambeni prostori na prvom, drugom i trećem katu.

Pregledom prethodno navedenog izvadka vidljivo je da u istom nije uknjižen predmetni poslovni prostor kao zasebna etažna cjelina, već su samo uknjiženi stanovi na ostalim etažama.

Prema stanju u katastru vidljivo je da je u posjedovnom listu broj 990 između ostalog upisana čest.zgr. 548, u naravi V.banda, neplodno površine 32,00m², dok je u posjedovnom listu broj 908 između ostalog upisana čest.zgr. 549, u naravi Vela banda, kuća površine 40,00m².

Predmetni poslovni prostor nije uknjižen u zemljišnim knjigama kao zasebna etažna cjelina, međutim u Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: UP/I – 943 – 01/97 – 02/168, Ur.broj: 563 – 04 – 402/97 – 3 od 06.06.1997.godine navedeno je pod točkom 5. Lokacija Komiža Turist biro lociran na zemljištu oznake čest.zgr. 548 z.u. 600 K.O. Komiža površine 32,00m² i čest.zgr. 549 z.u. 1819 K.O. Komiža površine 40,00m².

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi prihodovnom metodom, a sve temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članka 41. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA – PRIHODOVNA METODA

Temeljni podatak za izračun vrijednosti predmetnog prostora na osnovu prihodovne metode je cijena mjesečnog zakupa poslovnog prostora po $1,00\text{m}^2$ na tržištu na području Komiže.

Od strane predstavnika naručitelja dostavljen mi je preslik ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljen između MODRE ŠPILJE d.d. u stečaju kao zakupodavca i Turističke zajednice Grada Komiže i Nautičkog centra Komiža d.o.o. kao zakupoprimalca, u kojem u članku 1. stoji da je predmet zakupa poslovni prostor u Komiži, Riva sv. Mikule 1, dok u članku 3. stoji da se ovaj ugovor zaključuje na vrijeme od 01. svibnja 2016.godine do 31. listopada 2016.godine, a u članku 4. stoji da ukupnu zakupnina iznosi 3.600,00 EUR-a.

S obzirom da površina poslovnog prostora koji je dat u zakup iznosi $61,56\text{m}^2 - 33,75\text{m}^2 = 27,81\text{m}^2$, to proizlazi da mjesečna cijena zakupnine po 1m^2 za razdoblje od 01.05.2016.godine – 31.10.2016.godine iznosi $3.600,00\text{Eur}/6 \text{ mjeseci}/27,81\text{m}^2 = 21,57\text{Eur}/\text{m}^2$, dok bi mjesečna zakupnina po 1m^2 predmetnog prostora za cijelu godinu iznosila $3.600,00\text{Eur}/12 \text{ mjeseci}/27,81\text{m}^2 = 10,79\text{Eur}/\text{m}^2$

S obzirom na prethodno u ovom vještvu u procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora usvajam mjesečnu cijenu zakupa od $10,79\text{Eur}/\text{m}^2$.

Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina poslovnog prostora za iznajmljivanje	$61,56\text{m}^2$
2. Mjesečna zakupnina	$10,79\text{Eur}/\text{m}^2$
3. Godišnja tržišna najamnina	
$61,56 \times 10,79 \times 12 =$	$7.970,79\text{Eur}$

Potencijalni brutto prihod:

7.970,79Eur

Odbijaju se:

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate – 2%	159,42Eur
--	-----------

Efektivni brutto prihod:

7.811,37Eur

Odbijaju se:

- Troškovi održavanja – 1%	78,11Eur
- Osiguranje – 0,5%	39,06Eur
- Porez	-
- Marketing – 0,5%	39,06Eur
- Ostali operativni troškovi – 0,5%	39,06Eur

Operativni troškovi ukupno:

195,29Eur

Efektivni prihod

7.616,08Eur

Netto operativni prihod:

7.616,08Eur

$G - 100 \text{ godina} + 40 \text{ godina} / 2 = 70 \text{ godina}$

OVK – 120 godina

$RS - 70 / 120 = 0,583$

Fk – 2,50

$OOVK = 49\% = 0,49 \times 120 = 58,80 \text{ godine}$ (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

Kapitalizacija 6,00%

Očitani multiplikator – 16,13

Prihodovna vrijednost nekretnine $7.616,08 \times 16,13 =$ 122.847,37Eur

Prometna (tržna) vrijednost predmetnog prostora:

122.847,37Eur

G – starost objekta

OVK – održivi vijek korištenja (pravilnik prilog broj 9.)

RS – relativna starost G/OVK

OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja (pravilnik prilog broj 10.)

Fk – faktor korištenja (pravilnik prilog broj 10.)

Stopa kapitalizacije (pravilnik prilog broj 13.)

Multiplikator (pravilnik prilog broj 14.)

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 11.10.2016.godine 1 Eur iznosi 7,50Kn iz čega proizlazi da ukupna prometna (tržna) vrijednost predmetnog poslovnog prostora procijenjena temeljem prihodovne metode iznosi:

$$122.847,37 \times 7,50 = 921.355,28\text{Kn}$$

Ukupna prometna tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora izračunata temeljem prihodovne metode iznosi:

- 122.847,37Eur

- 921.355,28Kn

a po 1,00m² netto korisne površine iznosi

$$122.847,37 : 61,56 = 1.995,57\text{Eur/m}^2$$

$$921.355,28 : 61,56 = 14.966,78\text{Kn/m}^2$$

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to poslovnog prostora lociranog u prizemlju stambeno – poslovne zgrade sagrađene na čest.zgr. 548 K.O. Komiža i čest.zgr. 549 K.O. Komiža, locirano u Komiži na otoku Visu u Ulici Riva Svetog Mikule 1 i 2, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 11.10.2016.godine iznosi:

Tv = 921.400,00Kn ili 122.900,00Eur

Tv = 921.400,00Kn

Tv = 122.900,00Eur

NGP = 61,56m²

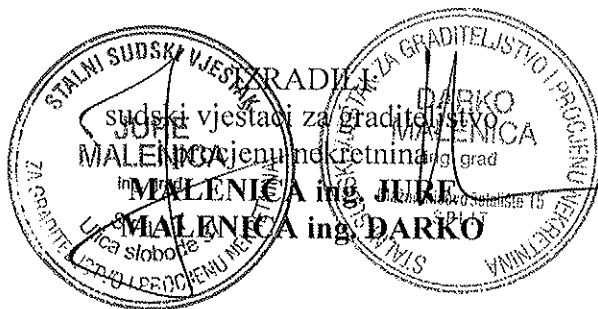
Tv/NGP = 1.995,57Eur/m²

Tv/NGP = 14.966,78Kn/m²

Kao što je navedeno pod A.5. predmetni poslovni prostor nije uknjižen u zemljišnim knjigama kao zasebna etažna cjelina, međutim isti je obuhvaćen Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju u postupku pretvorbe.

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju izvadka iz zemljišne knjige i kopije posjedovnih listova.

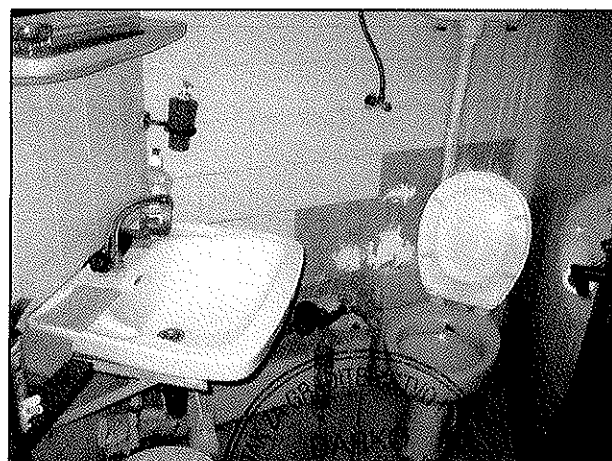
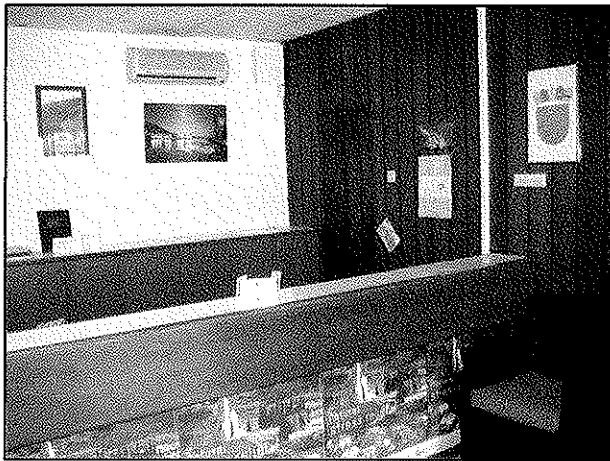
Split, 11.10.2016.godine



B.4. Izjava procjenitelja

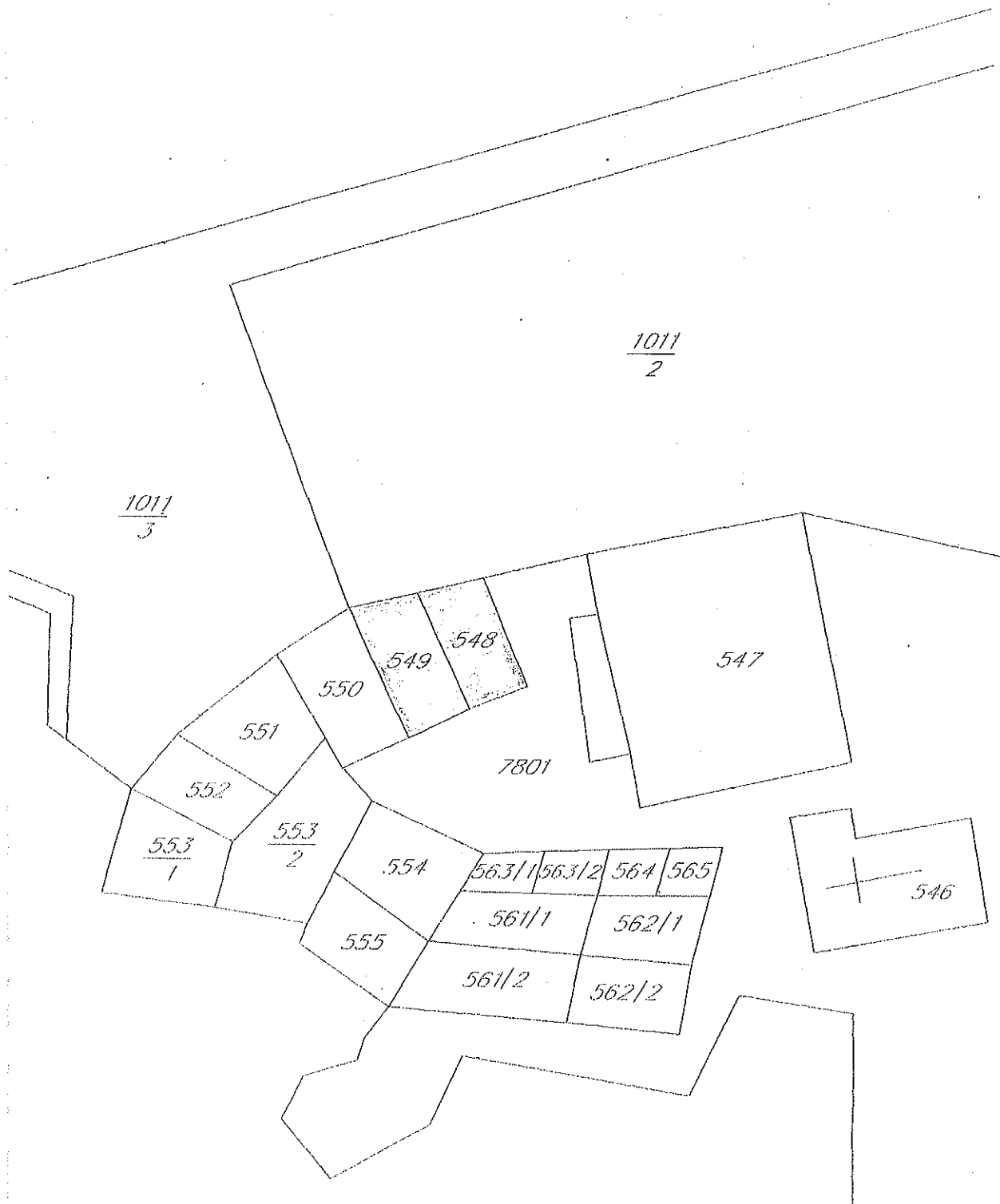
- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





SITUACIJA TERENA
TURIST BIRO
1:1000

MAPA 1:1440
br. 15



POD OBJEKTOM



NIJE U POSJEDU

»GEOBIRO«
d.o.o. SPLIT



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 10.10.2016. 23:24

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 1819

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 551	KUĆA				
2.	ZGR 549	KUĆA				
3.	ZGR 550	KUĆA				
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 17. svibnja 1994. Z-67/94	
1.1	Zabilježuje se odbijanje zahtjeva, Ureda za katastar i geodetske poslove Split - Ispostava Vis za cijepanje čest.zem. 1078 na dvor pd 119 m2 i kuću od 03 m2.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
1.	stambeni prostor trosobnog stana smješten na I (prvom) katu ;	
1/4	MARDEŠIĆ ANTICA UD. VICKA ROĐ. BOŽANIĆ	
1/4	MARDEŠIĆ MATTHEW POK. VICKA	
1/4	MARDEŠICH ANDREW POK. VICKA	
1/4	URSICH INA POK. VICKA ROĐ. MARDEŠIĆ	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
1.	stambeni prostor dvosobnog stana smješten na II (drugom) katu ;	
1/4	ZANKI FRANJO POK. ANDRIJE, OIB: 51962358992, SPLIT, VUKOVARSKA 108	ROĐ. 20.03.1941. GOD.
1/4	ZANKI NIKOLA POK. ANDRIJE, OIB: 52866062758, KOMIŽA, ZRINSKO-FRANKOPANSKA 31	ROĐ. 05.12.1947. GOD.
2/4	VIDOVIĆ PERINA Ž. JERKA ROĐ. MARDEŠIĆ, KOMIŽA, LUČICA BB	ROĐ. 22.10.1925. GOD.
2.1	Pred. 16. svibnja 2014. godine Z-405/14	
	Zabilježuje se odbijanje provedbe rješenja o nasljeđivanju broj O-36/13 iza pok. Perine Vidović glede vlasništva dijela čest. zgr. 549, 550, 551.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. stambeni prostor trosobnog stana smješten na III (trećem) katu ; 1/3 FELANDA MARGA UD. ANDRIJE 1/3 MARINKOVIĆ IVKA ŽENA IVANA 1/3 MARDEŠIĆ KATA ŽENA NIKOLE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnina upisana u listu A, 1.(prvo) i 2. (drugo) zk.tijelo, uknjižena je kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS

Stanje na dan: 10.10.2016. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

Posjedovni list: 908

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/48	ANTICA MARDEŠIĆ, SAN PEDRO, W17TH STR.340, SAD	
4/48	MATE MARDEŠIĆ, RIVA I, KOMIŽA	16858213634
3/48	ANDRIJA MARDEŠIĆ, IRVINE, CHERBURG 15211, SAD	70712427744
3/48	PERINA MARDEŠIĆ, SAN PEDRO, W16TH STR.340, SAD	99487816961
10/48	"MODRA ŠPILJA"D.D.ZA HOT.UGOST.I TURIZ., RIBARSKA 72, KOMIŽA	
8/48	PERINA VIDOVIĆ, TRONDHEIMSKA 5, SPLIT	
4/48	MARGA FELANDA, NEPOZNATA, SAD	
4/48	IVKA MARINKOVIĆ, NEPOZNATA, SAD	
9/48	NIKOLA ZANKI, ULICA ZRINSKO-FRANKOPANSK 29, KOMIŽA	52866062758

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
*		549	VELA BANDA	40	15		
			KUĆA, VELA BANDA	40			
*		550	VELA BANDA	43	15		
			KUĆA, VELA BANDA	43			
*		551	VELA BANDA	29	15		
			KUĆA, VELA BANDA	29			
*		589	VELA BANDA	18	15		
			KUĆA, VELA BANDA	18			
*	D	590	VELA BANDA	34	15		
			DVORIŠTE	34			
Ukupna površina katastarskih čestica				164			

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
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRENTINA VIS

Stanje na dan: 10.10.2016. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOMIŽA (Mbr. 332755)

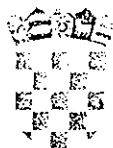
Posjedovni list: 990

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KOMIŽA, KOMIŽA, HRVATSKIH MUČENIKA 9	

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
		6	SV.BLAŽ	80	10		
			KRŠ	80			
*		10/2	M.BANDA	670	15		
			OSTALO NEPLODNO	670			
*		11/1	PLOČA	35	15		
			PROLAZ	35			
*		14	PLOČA	35	15		
			RUŠEVINE	35			
*		15/2	PLOČA	19	15		
			RUŠEVINE	19			
		29/6	PEĆINA	6051	10		
			PAŠNJAK	6051			
		29/8	PEĆINA	6773	10		
			PAŠNJAK	6773			
		29/11	PEĆINA	1784	10		
			PAŠNJAK	1784			
		29/13	PEĆINA	2285	10		
			PAŠNJAK	2285			
		29/24	KOKOŠINJAK	5255	10		
			PAŠNJAK	3500			
			ŠUMA	1755			
*		54	M.BANDA	100	15		
			ULICA	100			
*		66	M.BANDA	32	15		
			ULICA	32			

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
		254/13	DRAGA	468	10		
			PUT	468			
		257/13	DRAGA	516	10		
			PAŠNJAK	516			
		257/15	KOMIŽA	39	10		
			PAŠNJAK	39			
		257/16	NJIVA	6	10		
			PAŠNJAK	6			
		258/1	DRAGA	756	10		
			DVORIŠTE	756			
		260/1	DRAGA	1468	10		
			DVORIŠTE	1468			
		319	NORPINA	325	10		
			VOČNJAK	325			
		333	NORPINA	143	10		
			VOČNJAK	143			
*		344	SELO	76	15		
			ULICA	76			
*		362	SELO	32	15		
			PROLAZ	32			
		414/2	VRH GOSPE	1239	10		
			PAŠNJAK	1239			
*		415	SELO	123	15		
			PROLAZ	123			
*		425/1	SELO	39	15		
			RUŠEVINE	39			
*		467/2	M.BANDA	22	15		
			ULICA	22			
*		467/3	V.BANDA	20	15		
			ULICA	20			
*		478	V.BANDA	99	15		
			ULICA	99			
*		547	V.BANDA	212	15	KD	
			ZGRADA	212			
*		548	V.BANDA	32	15		
			OSTALO NEPLODNO	32			
*	D	577	VELA BANDA	16	15		
			DVORIŠTE	16			
*		584	V.BANDA	104	15		
			PUT	104			
*		627/1	SV.ROK	69	15		
			PUT	69			
*		627/2	SV.ROK	101	15		
			PUT	101			



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU

Klasa: UP/I-943-01/97-02/168
Urbroj: 563-04-402/97-3
Zagreb, 06.06.1997.

Hrvatski fond za privatizaciju, na zahtjev "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, 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 "MODRA ŠPILJA" Komiža, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 19/91, 83/92, 94/93, 9/95), slijedeće nekretnine procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala:

1. Lokacija: KOMIŽA, Kompleks hotela "Biševo"

A) ZEMLJIŠTE

kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
10/1	Komiža	1738	111
222/8	Komiža	1225	535
223/3	Komiža	401	190
222/7	Komiža	1225	124
221	Komiža	1226	119
222/6	Komiža	1569	151
219/2	Komiža	1738	280
222/5	Komiža	1569	90
222/4	Komiža	1569	245
222/1	Komiža	1569	265
238/2	Komiža	3620	2207
239/2	Komiža	3620	1014
112/1	Komiža	3620	1510
222/2	Komiža	3620	1673
222/3	Komiža	3620	256
112/9	Komiža	3620	443
243/2	Komiža	3620	186
244/2	Komiža	3620	627
254/16	Komiža	3573	496
254/17	Komiža	3573	421

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta površine 7.713 m² iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Hotel "B" - novi dio
 2. Hotel "B" - stari dio
 3. Hotel "C" kategorije
 4. Centralno skladište
 5. Garaža

2. Lokacija: KOMIŽA, Plažni objekt kupalište

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	218	Komiža	89	1424

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Plažni objekt - Kupalište

3. Lokacija: RIBLJI RESTORAN - KOMIŽA

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr 538/1	Komiža	3673	72
2.	č. zgr. 538/2	Komiža	3673	104

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Riblji restoran

4. Lokacija: KOMIŽA, Vrtni restoran - Bašta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr. 1178	Komiža	3546	111
2.	782/2	Komiža	3546	809

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Restoran - Bašta

5. Lokacija: KOMIŽA, Turist biro

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 548	Komiža	660	32,00
2.	č. zgr. 549	Komiža	1819	40,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Turist biro

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti navedenih nekretnina iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

6. Lokacija: BIŠEVO, Plažni objekt Porat

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	dio 7125/1	Komiža	1856	18,00
2.	dio 7125/2	Komiža	1365	22,00
3.	dio 7710	Komiža	170	146
4.	dio č. zgr. 1066/2	Komiža	170	12

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Plažni objekt - "Porat" - Biševo

7. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada ex Mardešić - Solana

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
1.	721/1	Komiža	1526	90,00
2.	721/2	Komiža	1526	65,00
3.	č. zgr. 10/2	Komiža	1526	670,00

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da je isto izuzeto od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

8. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada Ex ambulanta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 467/1	Komiža	546	30,00
2.	223/1	Komiža	401	1062,00
3.	223/3	Komiža	401	190,00
4.	223/4	Komiža	401	106,00,
5.	223/5	Komiža	401	196,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Ambulanta

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju broj: 01-02/92-06/1238 od 16. veljače 1994. godine, data je suglasnost na provedbu pretvorbe društvenom poduzeću "MODRA ŠPILJA" Komiža.

Dana 27.05.1997. godine, "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, kao pravni sljednik društvenog poduzeća "MODRA ŠPILJA", Komiža, podnijelo je zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe.

Nakon uvida u spis predmeta, ustanovljeno je da su u vrijednost društvenog kapitala uključene navedene nekretnine, pa je temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 21/96) i Pravilnika o visini naknade za izdavanje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 29/96) iskazano kao prethodno.

POTPREDSJEDNICA

Marija Turudić

Dostavlja se:

- "MODRA ŠPILJA" d.d.,
Komiža, Ribarska 72 (2 x)
- Pismohrana - ovdje



19-10-2016

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37, 21000 SPLIT

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranićevo šetalište 15, 21000 SPLIT

Predano za poštu obično-prep. dne 20
POŠTA _____ R _____
Brod primatelja _____ priloga _____
Telebranka _____ KM _____ POTPIŠ _____

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

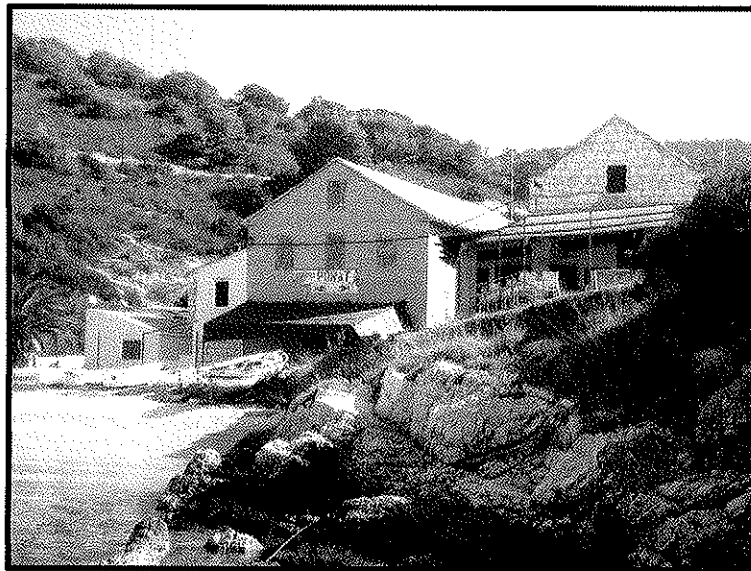
Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. St – 113/2014**

Stečajni upravitelj: **IVO BUČAN**

Stečajni dužnik: **MODRA ŠPILJA d.d. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNOG OBJEKTA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM



Očevid od 28.09.2016.godine

Mjesto: **OTOK BIŠEVO**

Split, 11.10.2016.godine



NEKRETNINA:

A) Poslovni objekt sagrađen na dijelu čest.zgr. 1066/2, dijelu čest.zem. 7125/1, dijelu čest.zem. 7125/2 i dijelu čest.zem. 7710 K.O. Komiža na otoku Biševo u predjelu Porat

B) Građevinsko zemljište

- a) Dio čest.zgr. 1066/2 z.u. 127 K.O. Komiža
- b) Dio čest.zem. 7125/1 z.u. 1856 K.O. Komiža
- c) Dio čest.zem. 7125/2 z.u. 1365 K.O. Komiža
- d) Dio čest.zem. 7710 z.u. 170 K.O. Komiža

S A D R Ź A J :

A) NALAZ

A.1. Rješenja o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Ive Bućana, dana 28.09.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta na otoku Biševo u predjelu Porat, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

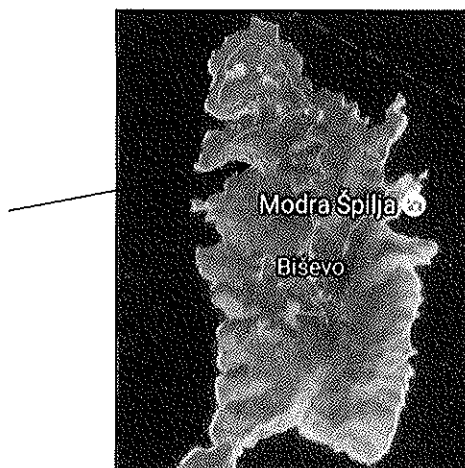
Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

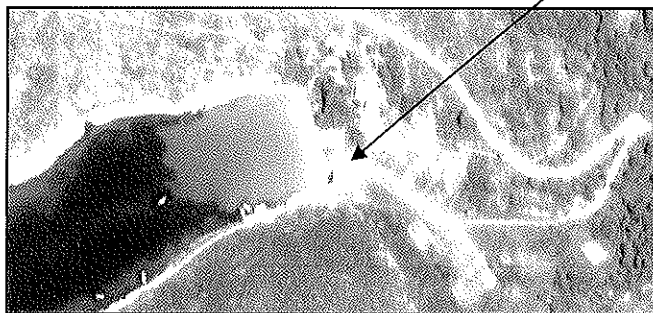
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata poslovni objekt sagrađen na dijelu čest.zgr. 1066/2, dijelu čest.zem. 7125/1, dijelu čest.zem. 7125/2 i dijelu čest.zem. 7710 K.O. Komiža na otoku Biševo u predjelu Porat, u zapadnom dijelu otoka u neposrednoj blizini uredene pješčane plaže.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj 4 Su 28/14

Split, 08. travnja 2014. godine

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. i 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13), te članka 10. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), dana 26. ožujka 2014. godine, donosi

RJEŠENJE

Sudskom vještaku Juri Malenici, ing. građ., koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-735/12 od 29. siječnja 2013. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje vještačenja na djelatnost procjena nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. građ., iz Splita, Slobode 37. je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja vještačenja i na djelatnost procjena nekretnina. Naime, da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-735/2012 od 29. siječnja 2013. godine ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, ali da isti u vještačenjima u stečajnim i parničnim predmetima ovog suda redovito obavlja i procjenu nekretnina, pa stoga predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da će isto sadržavati imenovanje za ovlaštenog sudskog vještaka za „procjenu nekretnina“.

Ovaj sud je Hrvatskog društva sudskih vještaka zatražio mišljenje o tome je li sudski vještak Malenica ing. Jure, temeljem same činjenice što za potrebe sudskih postupaka obavlja i procjene nekretnina, može biti imenovan i za sudskog vještaka za područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka je u svom dopisu Urbroj: To-037/2014 od 03. ožujka 2014. godine navelo da je u Hrvatskom društvu sudskih vještaka - sekcija za graditeljstvo i arhitekturu, zauzet stav da sudski vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjena vrijednosti nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta, te da u tom smislu sinatraju da

2

Trgovački sud u Splitu može donijeti rješenje o imenovanju gospodina Jure Malenice, ing. građ. stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Ivan Basić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu pravosuđa, Republike Hrvatske u Zagrebu, u roku od 15 dana od prijema rješenja. Žalba se podnosi u 2 primjerka putem ovog suda.

O tome obavijest:

1. Jure Malenica, Slobode 37. Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis vještaka, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URLO PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo Setalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku tog roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo Setalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovan je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, policu osiguranja, rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 04. rujna 2015. godine kojime se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasir: 740-02/16-03/30736, Ur.broj: 514-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA
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.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo Setalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su. ovdje

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Do predmetnog poslovnog objekta se pristupa sa zapadne strane sa prostora betonskog platoa, te se isti sastoji od prizemlja i prvog kata.

Nosiva konstrukcija objekta je izvedena od betonskih zidova debljine 40cm, s tim što međukatna konstrukcija nije izvedena, dok je završna krovna konstrukcija izvedena kao drvena na dvije vode sa završnim pokrovom od valovitog salonita.

Predmetni objekt se u naravi koristi kao restoran i isti se sastoji od prostora za goste, kuhinje, dvije spreme, sanitarnog čvora za goste i sanitarnog čvora za osoblje.

Pod u prostoru za goste je završno izveden kao cementna glazura, dok su zidovi u podnožju dijelom obloženi drvenom oblogom, a ostatak je obrađen cementnim šprucem, dok je na plafonu postavljena ukrasna trstika.

U kuhinji i spremama na podu su postavljene terazzo pločice vel. 20 x 20cm, dok je dio zidova u kuhinji obložen zidnim keramičkim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova u kuhinji je obrađen na špruc, a zidovi u spremama su bojani.

U sklopu kuhinje u jugoistočnom dijelu je izveden unutarnji kamin.

Na podovima i dijelu zidova u sanitarnim čvorovima su postavljene keramičke pločice, a ostatak zidova je bojan, s tim što su u istima ugrađene wc školjke sa vodokotlićima i umivaonici.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrilna puna drvena, dok je vanjska stolarija izvedena, prozori i vrata, kao drvena ostakljena, osim ulaznih vrata koja su izvedena kao drvena puna.

U poslovnom objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija.

Poslovni objekt je spojen na elektro mrežu, dok je kanalizacija spojena na septičku jamu koja je izvedena zapadno uz predmetni objekt.

Predmetni objekt je starosti oko 70 godina.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) POSLOVNI OBJEKT

1. Prostor za goste	102,50m ²
2. Kuhinja	35,20m ²
3. Sprema	17,00m ²
4. Sprema	8,30m ²
5. Sanitarni čvor za goste	6,00m ²
6. Sanitarni čvor za osoblje	2,50m ²

UKUPNO:

171,50m²

BRUTO POVRŠINA

198,00m²

BRUTO VOLUMEN

1.425,60m³

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 7125/1 z.u. 1856 K.O. Komiža, u naravi vinograd i steralo površine 600,00m², kuća površine 18,00m² i dvor površine 655,00m², ukupne površine 1.273,00m², s što je upisano pravo vlasništva u korist Stanoević-Limozina Salvestro i Jončić-Mile-Straža za po 1/2 idealnog suvlasničkog dijela nekretnina.

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 7125/2 z.u. 1365 K.O. Komiža, upisana u zk tijelu III., u naravi vinograd površine 100,00m², dvor površine 134,00m² i kuća površine 22,00m², ukupne površine 256,00m², s što je upisano pravo vlasništva u korist Mardešić Peronja Andrije za 12/70 idealnog suvlasničkog dijela nekretnina, Mardešić Peronja Kate za 5/70 idealnog suvlasničkog dijela nekretnina, Mardešić Peronja Vicka za 53/210 idealnog suvlasničkog dijela nekretnina, Mardešić Peronja Petra i Matilde za po 106/1260 idealnog suvlasničkog dijela nekretnina, Mardešić Alenke, Tipić Jelene, Franje i Ante, Bjazevich Nyree Anite, Easterbrook Regine Penelope, svi za po 53/1260 idealnog suvlasničkog dijela nekretnina.

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 7710 z.u. 170 K.O. Komiža, upisana u zk tijelu IX., u naravi put površine 878,00m² i kuća površine 146,00m², ukupne površine 1.024,00m², s što je upisano pravo vlasništva u korist Općine Komiža za cijelo.

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zgr. 1066/2 z.u. 127 K.O. Komiža, upisana u zk tijelu V., u naravi ruševina površine 85,00m² i poljska kuća površine 12,00m², ukupne površine 97,00m², s što je upisano pravo vlasništva u korist Martinis-Kriško Nikole za cijelo.

Iz prethodnog je vidljivo da čestice zemljišta na kojima je sagrađen poslovni objekt nisu vlasništvo stečajnog dužnika, međutim prema Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: UP/I – 943 – 01/97 – 02/168, Ur.broj: 563 – 04 – 402/97 – 3 od 06.06.1997.godine u postupku pretvorbe pod točkom 5. Lokacija Biševo, plaža Porat stoji da se predmetna parcela sastoji od:

1. Dio čest.zem. 7125/1 z.u. 1856 K.O. Komiža u površini od 18,00m²
2. Dio čest.zem. 7125/2 z.u. 1365 K.O. Komiža u površini od 22,00m²
3. Dio čest.zem. 7710 z.u. 170 K.O. Komiža u površini od 146,00m²
4. Dio čest.zgr. 1066/2 z.u. 170 K.O. Komiža u površini od 12,00m²

a što ukupno iznosi 198,00m².

Identifikacijom i izmjerom na licu mjesta je nesporno da predmetni dijelovi parcele u površini od 198,00m² obuhvaćaju bruto površinu predmetnog poslovnog objekta od 198,00m².

Od strane stečajnog dužnika dostavljena mi je kopija presude Općinskog suda u Splitu br. P1 – 5737/10 od 30.12.2011.godine u kojoj stoji da je tužitelj Modra Špilja d.d. iz Komiže vlasnik i posjednik dijela nekretnine i to dijela čest.zem. 7710 z.u. 170 K.O. Komiža u površini od 146,00m², a koji se odnosi na zemljište ispod poslovnog objekta.

Potrebno je napomenuti da za ostale dijelove čestica na kojima je sagrađen predmetni poslovni objekt stečajni dužnik nije vlasnik zemljišta, međutim istu površinu sam obuhvatio u procjeni vrijednosti predmetnog poslovnog objekta u ovom elaboratu, na traženje predstavnika stečajnog dužnika jer je isto obuhvaćeno Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa pripadajućim gradevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa prvim kvartalom 2016.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 550m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 254/6 K.O. Komiža, površine 378,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.12.2015.godine na iznos od 345.849,86kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 300m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 796/2 K.O. Komiža, površine 80,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.10.2014.godine na iznos od 76.600,00kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 750m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake čest.zem. 304 K.O. Komiža, površine 313,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.09.2013.godine na iznos od 277.889,97kn.

12.13.
INDEKS CIJENA STAMBEHNI NEKRETNOSTI
HOUSE PRICE INDICES
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navode izvor.
Users are kindly requested to state the source

Godina	Trimestar	Indeks (2010=100)	Indeks (2010=100)	Indeks (2010=100)	Indeks (2010=100)	Indeks (2010=100)	Indeks (2010=100)
Year	Quarter	Index	Index	Index	Index	Index	Index
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,59	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,75	101,25	96,70	97,25	99,53	99,52
	Q4	98,42	97,77	91,85	95,38	96,45	97,91
2013.	Q1	95,31	99,89	92,37	93,58	98,35	94,59
	Q2	94,71	97,29	91,82	91,87	95,21	95,23
	Q3	95,52	95,34	92,70	91,70	97,80	93,30
	Q4	98,81	90,69	91,78	90,90	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,75	91,77	90,85	94,39	94,64
	Q2	91,90	95,59	92,40	90,35	95,71	94,35
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,60	93,57	95,30
	Q4	97,40	96,20	90,01	90,79	93,55	91,15
2015.	Q1	91,47	90,51	90,98	90,31	92,33	91,35
	Q2	89,74	88,32	88,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,31	88,15	88,79	91,48	90,59
	Q4	90,49	89,15	90,11	87,84	91,59	91,82
2016.	Q1	91,02	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Komiža	Komiža	Komiža
Z.K. čestica	254/6	796/2	304
Datum transakcije	14.12.2015	15.10.2014	26.09.2013
Površina m ²	378,00	80,00	313,00
Prodajna vrijednost Kn	345.849,86	76.600,00	277.889,97
Prodajna vrijednost Eur	45.327,64	10.052,49	36.516,42
Cijena Eur/m ²	119,91	125,66	116,67
Cijena Kn/m ²	914,95	957,50	887,83
Indeks/dan transakcije	91,88	93,98	97,80
Indeks/dan vrednovanja	93,03	93,03	93,03
Korekcijski faktor	1,013	0,990	0,951
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	121,47	124,40	110,95

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) DIO ČEST.ZGR. 1066/2, DIO ČEST.ZEM. 7710, DIO ČEST.ZEM. 7125/1 I DIO ČEST.ZEM. 7125/2, SVE K.O. KOMIŽA – ukupne površine 198,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Biševo Uvala Porat u zapadnom dijelu otoka Biševa u neposrednoj blizini uređene plaže zemljište nalog	Usporedna 1 Komiža 10km sjeverno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale	Usporedna 2 Komiža 10km sjeverno od predmetne nekretnine i 150m od morske obale	Usporedna 3 Komiža 10km sjeverno od predmetne nekretnine i 450m od morske obale
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	10/2016 - -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 12/2015 121,47	zemljište vlasništvo kupoprodaja 10/2014 124,40	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2013 110,95

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Odlična -	Vrlo dobra +10%	Vrlo dobra +10%	Vrlo dobra +10%
Veličina (-20% do + 20%)	198,00 -	378,00 +10%	80,00 0%	313,00 +10%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Nepravilni +5%	Pravokutni 0%	Nepravilni +5%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Slično 0%	Slično 0%	Slično 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Stambena -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastruktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 142,45	+25% 151,84	+10% 136,84	+25% 138,69
--	-------------	----------------	----------------	----------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 11.10.2016.godine 1EUR iznosi 7,50Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) DIO ČEST.ZGR. 1066/2, DIO ČEST.ZEM. 7710, DIO ČEST.ZEM. 7125/1
 I DIO ČEST.ZEM. 7125/2 K.O. KOMIŽA
 $198,00 \times 1.068,38 = 211.539,24$
 $198,00 \times 142,45 = 28.205,10\text{Eur}$

UKUPNO:	211.539,24Kn	28.205,10Eur
----------------	---------------------	---------------------

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNOG OBJEKTA

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina $171,50\text{m}^2$

- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
 po $1,00\text{m}^2$ netto korisne površine iznosi: $6.000,00\text{Kn/m}^2$

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $171,50\text{m}^2 \times 6.000,00 = 1.029.000,00\text{Kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 10.10.2016.god.
 - Godina izgradnje 1949.godine
 - Starost zgrade 67 god.
 - Preostali vijek korištenja 53 god.
 - OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
 - Fk – odabrani faktor korištenja – 3,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
 - RS – relativna starost $G/OVK = 67/120 = 0,558$ (55,80%)
 - OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 38 god. (pravilnik prilog broj 10.)
 - Zamjenska starost zgrade = $120 - 38 = 82$ god.
 - Linearni otpis = $82/120 = 0,683 = 68,30\%$

Preostala vrijednost
 $1.029.000,00 \times 0,327 = 336.483,00\text{Kn}$

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):	336.483,00Kn
--	--------------

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije $20.000,00\text{Kn}$
 - Troškovi nadzora nad izgradnjom $10.000,00\text{Kn}$

- Troškovi ishodenja građevinske dozvole	4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	4.000,00Kn
- Troškovi isklonjenja objekta	2.500,00Kn

b) Procjena troškova komunalnog doprinosa 1.425,60m ³ x 30,00Kn/m ³ =	42.768,00Kn
--	-------------

c) Procjena troškova vodnog doprinosa 1.425,60m ³ x 16,73Kn/m ³ =	23.850,29Kn
--	-------------

d) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Kanalizacijski priključak	12.000,00Kn
- Elektroenergetski priključak	15.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	134.118,29Kn
---	--------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:	470.601,29Kn
---	---------------------

A izraženo u Eur-ima iznosi: 470.601,29Kn : 7,50 = 62.746,84Eur

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV_M), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju:

Kn

Eur

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a) Dio čest.zgr. 1066/2, dio čest.zem. 7710, dio čest.zem. 7125/1 i dio čest.zem. 7125/2, sve K.O. Komiža		
- ukupne površine 198,00m ²	211.539,24	28.205,10

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV

a) Poslovni objekt sagrađen na dijelu čest.zgr. 1066/2, dijelu čest.zem. 7710, dijelu čest.zem. 7125/1 i čest.zem. 7125/2 K.O. Komiža		
- površine 171,50m ²	470.601,29	62.746,84

SVEUKUPNO:	682.140,53Kn	90.951,94Eur
-------------------	---------------------	---------------------

Koeficijenti za prilagodbu za izračun tržišne vrijednosti nekretnine T_v
 $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) \times T$

lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl.	legalitet -Fl		tržište-Ft	TF
0,20	0,00	0,05	0,15	0,00		1,15	1,43
Tržišna vrijednost $TV = SGV_M \times TF = 90.951,94 \times 1,61 = 146.432,62 \text{Eur}$ $= 682.140,53 \times 1,61 = 1.098.246,25 \text{Kn}$							

$$T_v = 1.098.246,25 \text{Kn}$$

$$T_v = 146.432,62 \text{Eur}$$

$$T_v/NKP = 6.403,77 \text{Kn/m}^2$$

$$T_v/NKP = 853,83 \text{Eur/m}^2$$

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to poslovnog objekta sagrađenog na dijelu čest.zgr. 1066/2 z.u. 127 K.O. Komiža, dijelu čest.zem. 7125/1 z.u. 1856 K.O. Komiža, dijelu čest.zem. 7125/2 z.u. 1365 K.O. Komiža i dijelu čest.zem. 7710 z.u. 170 K.O. Komiža na otoku Biševo u predjelu Porat, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 11.10.2016.godine iznosi:

Tv = 1.100.000,00Kn ili 147.000,00Eur

Tv = 1.100.000,00Kn

Tv = 147.000,00Eur

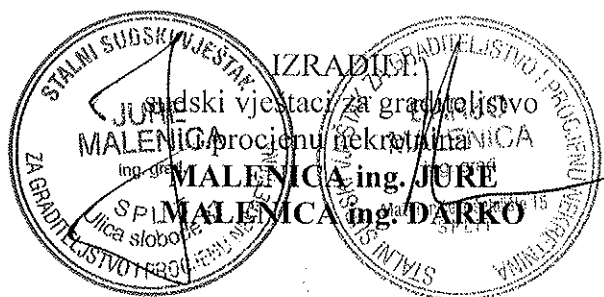
NGP = 171,50m²

Tv/NGP = 853,83Eur/m²

Tv/NGP = 6.403,77Kn/m²

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju izvodka iz zemljišne knjige i kopije posjedovnih listova.

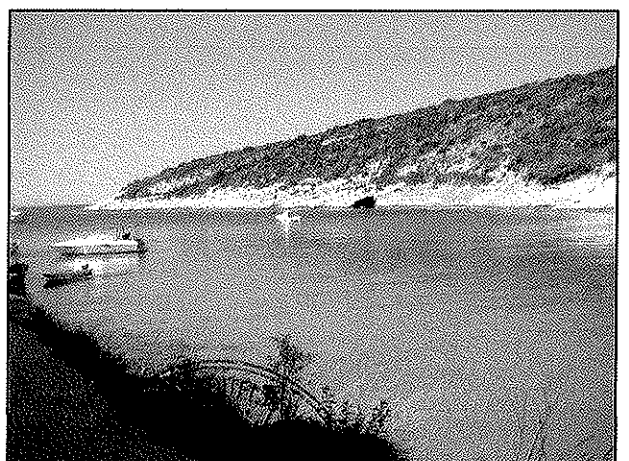
Split, 11.10.2016.godine



B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.10.2016. 23:23

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 127

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
III						
1.	ZGR 804	MIRINA			72	
2.	ZGR 805	MIRINA			43	
3.	ZGR 806	MIRINA			68	
		UKUPNO:			183	
V						
1.	ZGR 1066/2	POLJSKA KUĆA, RUŠEVINA			97	
		RUŠEVINA			85	
		POLJSKA KUĆA			12	
		UKUPNO:			97	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 MARTINIS-KRIŠKO NIKOLA POK. NIKOLE, KOMIŽA	
	ZK tijelo V - 1. Vlasnički dio: 1/1 MARTINIS-KRIŠKO NIKOLA POK. NIKOLE, KOMIŽA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.10.2016. 23:23

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 170

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
IV						
1.	ZEM 7704	PUT				
		UKUPNO:				
V						
1.	ZEM 7706	PUT				
		UKUPNO:				
VI						
1.	ZEM 7707	PUT				
		UKUPNO:				
VII						
1.	ZEM 7708/1	PUT				
		UKUPNO:				
VIII						
1.	ZEM 7709	PUT				
		UKUPNO:				
IX						
1.	ZEM 7710	PUT, KUĆA			1024	
		PUT			878	
		KUĆA			146	
		UKUPNO:			1024	
X						
1.	ZEM 7711	PUT				
		UKUPNO:				
XI						
1.	ZEM 7712	PUT				
		UKUPNO:				
XII						

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 7713/1	PUT			253	
2.	ZEM 7714	PUT				
3.	ZEM 7713/2	PUT			12	
4.	ZEM 7713/3	PUT			348	
		UKUPNO:			613	
XIII						
1.	ZEM 7715	PUT				
		UKUPNO:				
XIV						
1.	ZEM 7716	PUT				
		UKUPNO:				
XV						
1.	ZEM 7717	PUT				
		UKUPNO:				
XVI						
1.	ZEM 7718	PUT				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo IV - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo V - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo VI - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo VII - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo VIII - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo IX - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo X - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo XI - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo XII - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo XIII - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo XIV - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo XV - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	
	ZK tijelo XVI - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KOMIŽA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	1. ZK tijelo XII		
1.1	Pred. 12. studenog 1903 Dbr. 1465 Na temelju ispravnog postupka i zaključka 2 prosinca 1903 Dbr. 1465, uknjižuje se na teret čest. zem. 7713 kao dobro služno pravo prolaska pješice i sa životinjom sa teretom, na korist čest. zgr. 442/1 kao dobro gospodujuće.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.10.2016. 23:23

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 1365

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe: Z-13211/2016

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	ZEM 2901	VINOGRAD				
		UKUPNO:				
II						
1.	ZEM 3121/1	VINOGRAD				
		UKUPNO:				
III						
1.	ZEM 7125/2	VINOGRAD, DVOR, KUĆA			256	
		VINOGRAD			100	
		DVOR			134	
		KUĆA			22	
		UKUPNO:			256	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Suvlasnički dio: 12/70 MARDEŠIĆ PERONJA ANDRIJA POK. PETRA, KOMIŽA		
ZK tijelo I - 2. Suvlasnički dio: 5/70 MARDEŠIĆ PERONJA KATA Ž. TORE ALEKSIO, KOMIŽA		
ZK tijelo I - 3. Suvlasnički dio: 53/210 MARDEŠIĆ-PERONJA VICKO POK. PETRA		
ZK tijelo I - 4. Suvlasnički dio: 106/1260 MARDEŠIĆ PERONJA PETAR POK. ANTUNA, KOMIŽA		
ZK tijelo I - 5. Suvlasnički dio: 106/1260 MARDEŠIĆ PERONJA MATILDA POK. ANTUNA, KOMIŽA		
2.1 stegom povjerbene zamjene 53/1260 od 106/1260 u slučaju smrti ili udaje u korist: MARDEŠIĆ PERONJA PETAR POK. ANTUNA, KOMIŽA		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo III - 1. Suvlasnički dio: 12/70 MARDEŠIĆ PERONJA ANDRIJA POK. PETRA, KOMIŽA	
	ZK tijelo III - 2. Suvlasnički dio: 5/70 MARDEŠIĆ PERONJA KATA Ž. TORE ALEKSIO, KOMIŽA	
	ZK tijelo III - 3. Suvlasnički dio: 53/210 MARDEŠIĆ-PERONJA VICKO POK. PETRA	
	ZK tijelo III - 4. Suvlasnički dio: 106/1260 MARDEŠIĆ PERONJA PETAR POK. ANTUNA, KOMIŽA	
	ZK tijelo III - 5. Suvlasnički dio: 106/1260 MARDEŠIĆ PERONJA MATILDA POK. ANTUNA, KOMIŽA	
	2.1 stegom povjerbene zamjene 53/1260 od 106/1260 u slučaju smrti ili udaje u korist: MARDEŠIĆ PERONJA PETAR POK. ANTUNA, KOMIŽA	
	ZK tijelo III - 6. Suvlasnički dio: 53/420 MARDEŠIĆ ALENKA POK. FRANJE	
	ZK tijelo III - 7. Suvlasnički dio: 53/1260 TIPIĆ JELENA, MILANO, VIA SIDOLI 20, ITALIJA	
	ZK tijelo III - 8. Suvlasnički dio: 53/1260 TIPIĆ FRANJO, ZAGREB, KORNATSKA 32 B	
	ZK tijelo III - 9. Suvlasnički dio: 53/1260 TIPIĆ ANTE, ZAGREB, MILANA REŠETARA 27	
	ZK tijelo III - 10. Suvlasnički dio: 53/1260 BJAZEVIĆ NYREE ANITA POK. IVANA, OIB: 49858791838, 6 QUINDLALUT PLACE, BELLA VISTA, N. S. W.P. C. 2153 AUSTRALIA	
	ZK tijelo III - 11. Suvlasnički dio: 53/1260 EASTERBROOK REGINA PENELOPE ROĐ. BJAZEVIĆ POK. IVANA, OIB: 18680254513, 160 TROWER RD. JINGILI P.C. 0810, N. T. AUSTRALIA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo III	
	1.1 Pred 21. kolovoza 2002. Z-280/02 Zabilježuje se viseći spor pri Općinskom sudu u Splitu, za čest. zem. 7125/2, tužitelja Stanojević Franje i Silvestra pok. Ivana.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT

Stanje na dan: 11.10.2016. 23:23

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 332755, KOMIŽA

Broj ZK uložka: 1856

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe: Z-339/2016

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 7125/1	VINOGRAD, STERALO, KUĆA, DVOR VINOGRAD I STERALO KUĆA DVOR			1273 600 18 655	
2.	ZEM 7125/3	DVOR			66	
3.	ZEM 7125/4	DVOR			66	
		UKUPNO:			1405	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 STANOEVIĆ-LIMOZINA SALVESTRO POK. MATE, KOMIŽA	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 JONČIĆ-MILE-STRAŽA MATE POK. ANDRIJE, KOMIŽA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Pred. 27. ožujka 2000. Z-52/00 Zabillježuje se postupak diobe pri Općinskom sudu u Splitu temeljem rješenja od 17. prosinca 1999 godine br. I-530/94 za čest. zem. 7125/1.	



U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski sud u Splitu po sudu ovog suda Branku Malenici, u pravnoj stvari tužitelja Modra špilja dd iz Komiže, Ribarska 72, kojeg zastupa punomoćnik Mihael Acalinović, odv. u Visu, protiv tuženika Grada Komiže kojeg zastupa punomoćnik Vedrana Kovačić, odvjetnica u Splitu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene u nazočnosti punomoćnika tužitelja, dana 16. prosinca 2011.g. na ročištu radi objave dana 30. prosinca 2011.g.,

presudio je

I Prihvaća se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

„Utvrđuje se da je tužitelj vlasnik i posjednik dijela nekretnine i to dijela čest. zem. 7710 upisane kao 9-to zk biće i to kuće od 146 m² u cijelosti, sve ZU 170, sve KO Komiža, u naravi zgrade u površini od 146 m² upisane kao ad 9/b zk biće, sve u cijelosti, a sve sukladno nalazu i mišljenju vještaka mjernika „U Visu, siječanj 2008.g.“ koji nalaz, mišljenje i skica se proglašavaju sastavnim dijelom ove presude, pa će se stoga temeljem ove presude u zemljišnim knjigama izvršiti upis prava vlasništva na tužitelja kako je gore označeno sa dijela 9-tog zk bića oznake kuća od 146 m². ZU 170, KO Komiža, uz istovremeno brisanje svakog takvog prava sa imena tuženika u cijelosti“.

dok se u više zatraženom dijelu, koji se odnosi na utvrđenje prava vlasništva okućnice, kao i utvrđenja prava vlasništva za 146/1024 dijela ukupne površine predmetne čestice, tužbeni zahtjev odbija.

II. Nalaže se tuženiku u roku od 15 dana naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 9.441,90 kn.

Obrazloženje

Dana 15. travnja 1999.g. zaprimljena je pod poslovnim brojem IP-930/99 tužba kojom je tužitelj ustao protiv tuženika radi izdavanja tabularne isprave. U tužbi se navodi kako je tužitelj vlasnik i posjednik čest. zem. 7710 ZU 170 KO Komiža, u naravi kuća i put u uvali „Porat“ na otoku Biševo, a koji posjed drži duže od 20 godina, računajući i posjed svojih prednika. Podneskom od 9. veljače 2009.g. tužitelj je uredio tužbeni zahtjev, a konačno ga je

postavio podneskom od 14. srpnja 2009.g. na način koji je sadržajno praktički istovjetan točki I izreke ove presude.

U svom odgovoru tuženik se usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu, uz prijedlog da isti bude odbijen, navodeći kako su netočni činjenični i pravni navodi iz tužbe te kako tužiteljev zahtjev nema valjanog pravnog osnova.

Tijekom postupka izvedeni su dokazi pregledom zk izvatka za spornu nekretninu i izvatka iz katastra zemljišta od 9. lipnja 1997.g., pregledom izvatka iz katastra zemljišta od 9. studenog 2000.g., pregledom zapisnika SRZ Udarna iz Biševa, saslušanjem svjedoka Ivana Vitaljića, uviđajem na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka za geodeziju Rajka Radišića i pregledom nalaza spomenutog vještaka od 20. siječnja 2009.g. s priložima, pregledom rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju 16. veljače 1994.g., pregledom povijesnog zk izvatka od 20. svibnja 2009.g. te pregledom nalaza vještaka za geodeziju Petra Vrdoljaka od 16. srpnja 2005.g. s priložima.

Na temelju ovako provedenog dokaznog postupka sud je presudom broj IP-930/99 od 15. prosinca 2009.g. odbio tužbeni zahtjev u cijelosti i naložio tužitelju naknaditi tuženiku trošak parničnog postupka u iznosu od 2.460,00 kn.

Postupajući po žalbi, Županijski sud u Splitu svojim je rješenjem br. Gžx-1094/10 od 21. listopada 2010.g. ukinuo navedenu prvostupanjsku odluku i predmet vratio ovom sudu na ponovno raspravljanje i odlučivanje, a spis je zaveden pod poslovnim brojem P1-5737/10.

U nastavku postupka sud je, pored već navedenih dokaza izveo i dokaz saslušanjem svjedoka Ante Repanića, Vinka Martinisa te dodatnim saslušanjem svjedoka Ivana Vitaljića.

Punomoćnici stranaka popisali su parnični trošak.

Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

Kao sporno valjalo je utvrditi postoji li na strani tužitelja valjana pravna osnova za stjecanje prava vlasništva na nekretnini koja je predmet ovog spora.

Pregledom povijesnog zk izvatka od 20. svibnja 2009.g. razvidno je kako spornu čest. zem. 7710 predstavljaju put površine 878 m² i kuća površine 146 m² uknjiženi u korist Općine Komiža, odnosno prednika ovdje tuženika iz čega je razvidna njegova pasivna legitimacija.

Pregledom izvatka iz katastra zemljišta razvidno je kako je od osnutka Ureda za katastar i geodetske poslove, Ispostave Vis, 1953.g. čest zem. 7710 kulture put površine 878 m² i kuća površine 146 m² upisana u korist posjednika Javno dobro i putevi.

Pregledom zapisnika SRZ Udarna iz Biševa razvidno je kako je spomenuta zadruga, zajedno sa supotpisnikom Ivanom Stanojevićem pok. Silvestra, utvrdila potrebu rušenja postojeće kuće spomenutog na otoku Biševu u cilju izgradnje objekta za soljenje ribe kojom se zadruga bavila, uz napomenu kako u tom zapisniku nema katastarske oznake nekretnine na kojoj su se izvodili ovi građevinski radovi.

Pregledom rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju broj 01-02/92-06/1238 od 16. veljače 1994.g. razvidno je kako je društvenom poduzeću Modra špilja-Komiža, ovdje tužitelj, dana suglasnost na provedbu postupka pretvorbe u dioničko društvo i u procijenjenu vrijednost društvenog kapitala ovog poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost niza nekretnina, uključujući i onu oznake čest. zem. 7710, čiji je dio predmet ovog parničnog postupka.

Prilikom uviđaja na licu mjesta sud je utvrdio kako se pokazana sporna nekretnina, odnosno kuća, nalazi u uvali Porat na otoku Biševu i kako je u pitanju ugostiteljski objekt tužitelja koji je prilikom uviđaja bio u funkciji. Sporni objekt, u naravi restoran, namješten je sa desetak stolova, šankom, kaminom, manjim skladištem, sanitarijama i svom pripadajućom potrebnom opremom, a nalazi se u prizemlju objekta, dok je iznad njega neiskorišteni prazni prostor u potkrovlju.

Vještak za geodeziju Rajko Radišić u svom je nalazu od 20. siječnja 2009.g. identificirao pokazanu nekretninu, odnosno objekt, utvrdivši kako je isti položen na dijelu zemljišta oznake čest. zem. 7710 KO Komiža, površine 146 m² te ga na skici lica mjesta označio plavom bojom. Parnične stranke nisu iskazale primjedbe na geodetsko vještvo i ovaj ga sud prihvata kao stručno i objektivno, a nakon svega tužitelj je tužbeni zahtjev konačno uredio upravo sukladno spomenutom nalazu sudskog vještaka za geodeziju.

Odredbom iz čl. 390.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („NN“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 142/08, dalje ZV) propisano je kako je trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenog vlasništva, vlasnik nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća i koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i čija je vrijednost procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva.

Na temelju ovako provedenog dokaznog postupka, sud drži nedvojbeno utvrđenim, a među strankama i nije bilo sporno, kako je predmetna nekretnina, odnosno kuća položena na dijelu čest. zem. 7710 KO Komiža površine 146 m², izgrađena 50-ih godina od strane tadašnje radne zadruge „Udarna“ te služila kao soliona i skladište do rasformiranja navedene zadruge, nakon čega je predana u posjed lokalnoj samoupravi, odnosno tadašnjoj Skupštini općine Vis, a potom Mjesnoj zajednici Komiža kao nadležnoj za područje otoka Biševa. Također nije sporno kako je ovaj objekt 70-ih godina od strane spomenute lokalne samouprave predan u posjed hotelu „Biševo“, kao ondašnjem nositelju turističkog razvoja na području Komiže i Biševa, a nakon čega je spomenuti prednik tužitelja vlastitim financijskim sredstvima izveo građevinske i zanatske radove na uređenju postojećeg predanog mu objekta, uredivši ga kao restoran koji od tada kontinuirano koristi i do danas. Jednako tako nije sporno kako je prednik tužitelja, a potom i tužitelj, svih prethodnih godina ovu nekretninu koristio samostalno, neometano i neosporavano, međutim kao sporno valjalo je utvrditi jesu li se u konkretnom slučaju ostvarile pretpostavke i za stjecanje prava vlasništva na ovoj nekretnini.

Pregledom povijesnog zk izvatka evidentno je kako tužitelj, a ni njegov pravni prednik nisu upisani kao nositelji prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na spornoj nekretnini, a tijekom postupka nije priložena niti jedna odluka nadležnog organa SO Vis ili MZ Komiža, odnosno bilo kakav pisani trag iz kojeg bi se na nedvojben način moglo zaključiti da su organi tadašnje vlasti prenijele na tužitelja ili njegovog prednika neko od spomenutih prava. Unatoč

tome, sud smatra kako je hotel „Biševo“, kao pravni prednik ovdje tužitelja, postao izvanaknjižni ovlaštenik navedenih prava i ovaj stav temelji se prije svega na iskazima saslušanih svjedoka Ante Repanića, Vinka Martinisa i Ivana Vitaljića. Naime, spomenuti su u vrijeme stjecanja posjeda i uređenja spornog prostora od strane tužiteljevog prednika pa i godinama nakon toga, obavljali niz visokih političkih i društvenih funkcija u Komiži i na otoku Visu. U svakom slučaju, njihovi iskazi istovjetni su u dijelu u kojem tvrde kako je Modra špilja stekla pravo korištenja i upravljanja te raspolaganja spornim objektom, kako je u isti uložila značajna financijska sredstva te kako je tužiteljevom predniku ovaj posjed predan od strane tadašnje lokalne vlasti, odnosno uz suglasnost SO Vis i MZ Komiža. Nema nikakve sumnje da su ovi svjedoci, a posebno Ante Repanić i Ivan Vitaljić, kao nekadašnji članovi Izvršnog vijeća SO Vis, dobro upućeni u rad tadašnjih vlasti u čijim su odlukama i osobno sudjelovali, tako da sud njihove iskaze drži uistinu vjerodostojnim i poklanja im vjeru u cijelosti. Iz njihovih iskaza može se zaključiti kako je čak i postojala odluka tadašnje SO Vis u pisanoj formi kojom se predniku tužitelja dodjeljuje sporni prostor, a o tome svjedoči Ante Repanić tvrdeći kako je takvu odluku vidio i držao u rukama, međutim svjedoci su suglasni u iskazima u dijelu kada navode kako je tijekom 80-ih godina u požaru uništen značajan dio arhive hotela, uz napomenu kako je opće poznata činjenica da je tijekom 80-ih godina gorjela i arhiva bivše SO Vis. Prilikom donošenja odluke, sud je posebno cijenio i dio iskaza svjedoka Ivana Vitaljića u kojem navodi kako je tužitelj u spornu nekretninu uložio za to doba znatna vlastita sredstva i kako u to vrijeme na otoku tako značajna ulaganja nisu bila moguća bez znanja i suglasnosti, odnosno odobrenja nadležne vlasti. Uzimajući u obzir navedene iskaze jasan je i način rada tadašnjih političkih i gospodarskih subjekata, odnosno njihovi međusobni odnosi i povezanost, tako da ne treba ni sumnjati da bez ondašnje lokalne vlasti nisu bili mogući ni neusporedivo manji projekti, a pogotovo ovaj slučaj dodjele objekta kakav je sporni, budući je takvih bilo malo na otoku Biševu. Osim toga valjalo je cijeniti i dio iskaza svjedoka Vitaljića u kojem govori o predaji vrijednije imovine u društvenom vlasništvu tadašnjim organizacijama u cilju obavljanja njihove djelatnosti, kao ondašnjeg uobičajenog načina postupanja na otoku Visu i kako je u konkretnom slučaju tadašnja vlast u svakom slučaju prenijela na prednika tužitelja vlasništvo sporne nekretnine.

Na osnovu iznijetog očito je kako je bivša SO Vis dala predniku tužitelja ne samo posjed spornog objekta, već na njega prenijela i vlasničko-pravna ovlaštenja za predmetni objekt na Biševu, a pri tome valja spomenuti kako ovaj stav potvrđuje i činjenica da prethodnih 40-ak godina niti jedan organ lokalne vlasti nije od tužitelja zatražio plaćanje naknade za njegovo korištenje ili eventualni povrat ovog objekta ili bilo kojom radnjom na jasan i nedvosmislen način dao do znanja kako predmetnu nekretninu drži svojim vlasništvom, a time tužitelja ili njegovog pravnog prednika samo posjednicima, ali ne i vlasnicima.

U danim okolnostima, a cijeneći kako sporna nekretnina može biti predmet stjecanja prava vlasništva te kako je njena vrijednost procijenjena u kapital društva, kako to proizlazi iz priloženog rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 16. veljače 1994.g., razvidno je kako su se u konkretnom slučaju ostvarile pretpostavke propisane ranije citiranom odredbom iz čl. 390.a ZV. Slijedom toga, sud smatra kako na strani tužitelja u ovom sporu postoji valjano zakonsko uporište za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine i njegov tužbeni zahtjev valjalo je prihvatiti u dijelu koji se odnosi na utvrđenje njegovog prava vlasništva predmetne nekretnine u cijelosti i to u naravi zgrade u površini od 146 m², položenoj na čest. zem. 7710 ZU 170 KO Komiža, a sve sukladno nalazu i mišljenju sudskog vještaka za geodeziju Rajka Radišića te skici lica mjesta koja mu je priložena, a na kojoj je vještak prikazao spomenutu nekretninu.

Međutim, dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na utvrđenje tužiteljevog prava vlasništva okućnice i prava vlasništva za 146/1024 dijela ukupne površine predmetne čestice nije osnovan. Naime, iz geodetskog vještva, ali i iz zk izvataka, odnosno katastarskog izvataka, jasno proizlazi kako dio čest. zem. 7710 površine 146 m² u naravi predstavlja samo kuću, odnosno ovdje sporni objekt ali ne i njenu okućnicu, stoga se utvrđenje prava vlasništva okućnice drži neosnovanim i suvišnim. Što se tiče utvrđenja prava vlasništva za 146/1024 dijela ukupne površine, valja navesti kako je u tom dijelu tužiteljev zahtjev proturječan gornjem utvrđenju, budući ne može biti postavljen na utvrđenje prava vlasništva točno određenog dijela nekretnine, kako je to i zatraženo, i istovremeno njenog suvlasničkog dijela, stoga je u tom, više zatraženom dijelu koji se odnosi na suvlasništvo prijepora, tužbeni zahtjev valjalo odbiti.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki I izreke presude.

Odluka o pamićnom trošku temelji se na odredbi iz čl. 154. st. 3. Zakona o pamićnom postupku („NN“ 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08 i 123/08), budući tužitelj nije uspio u razmjerno neznatnom dijelu svog zahtjeva, a zbog toga nisu nastali posebni troškovi. S tim u vezi tužitelju valjalo priznati trošak sastava tužbe i podnesaka od 10. studenog 2003.g. i 8. ožujka 2004.g. te zastupanja na ročištima održanim 17. listopada 2000.g., 12. travnja 2001.g., 1. ožujka i 20. travnja 2004.g. u vrijednosti od 25 bodova za svaku spomenutu radnju, a u smislu Tbr. 7., toč. 1., Tbr. 8. toč. 1 i Tbr. 9. toč. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 69/93, 87/93, 16/94 i 11/96, stara OT). Također mu je valjalo priznati trošak sastava podnesaka od 9. veljače, 8. lipnja, 14. srpnja i 9. studenog 2009.g. te 15. ožujka 2011.g., kao i zastupanja na ročištima održanim 4. veljače i 29. svibnja 2008.g., 2. ožujka i 30. studenog 2009.g., 1. ožujka, 3. svibnja, 6. rujna, 10. studenog i 16. prosinca 2011.g. u vrijednosti od 25 bodova za svaku spomenutu radnju te trošak sastava žalba od 12. travnja 2010.g. u vrijednosti od 31.25 bodova, a sve u smislu Tbr. 8. toč. 1., Tbr. 9. toč. 1 i Tbr. 10. toč. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 69/93, 87/93, 16/94, 11/96, 91/04 i 148/09 OT), dok se u više zatraženom dijelu njegov zahtjev za naknadu troškova drži neosnovanim.

Slijedom navedenog, tužitelju je priznato 556.25 bodova, odnosno iznos od 5.562,50 kn koje je valjalo uvećati za 23% PDV-a što daje iznos od 6.841,90 kn a tome je valjalo pridodati trošak sudske pristojbe ove odluke u iznosu od 100,00 kn i zatraženi trošak predjuma u iznosu od 2.500,00 kn, što daje ukupan priznati trošak tužitelja u iznosu od 9.441,90 kn, kako je i odlučeno u točki II izreke ove presude.

U Splitu, 30. prosinca 2011.g.

S U D A C

Branko Malenica

PRAVNA POUKA Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka pismenog opravka iste. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu, a putem ovog suda u tri primjerka.

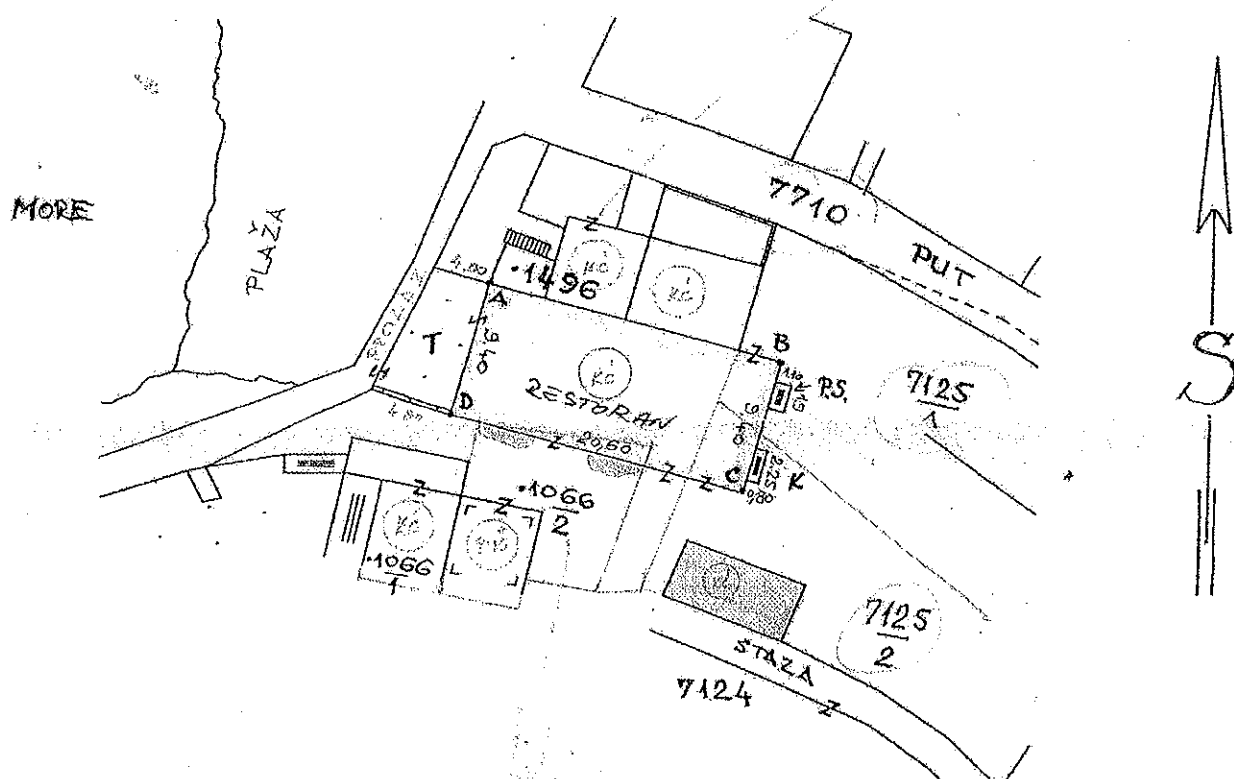
za točnost opravka – ovlaštení službenik
Anita Plazibat

SKICA LICA MJESTA

PREDMET: II P-1202/02

K.O. KOMIŽA

Pr. M 1:500



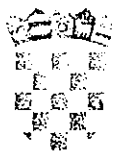
K – komin

P.S. – plinska stanica

T – terasa

U Visu, siječanj 2009. godine

Izradio:
Rajko Radišić ing. geod.



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU

Klasa: UP/I-943-01/97-02/168

Urbroj: 563-04-402/97-3

Zagreb, 06.06.1997.

Hrvatski fond za privatizaciju, na zahtjev "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, 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 "MODRA ŠPILJA" Komiža, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 19/91, 83/92, 94/93, 9/95), slijedeće nekretnine procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala:

1. Lokacija: KOMIŽA, Kompleks hotela "Biševo"

A) ZEMLJIŠTE

kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
10/1	Komiža	1738	111
222/8	Komiža	1225	535
223/3	Komiža	401	190
222/7	Komiža	1225	124
221	Komiža	1226	119
222/6	Komiža	1569	151
219/2	Komiža	1738	280
222/5	Komiža	1569	90
222/4	Komiža	1569	245
222/1	Komiža	1569	265
238/2	Komiža	3620	2207
239/2	Komiža	3620	1014
112/1	Komiža	3620	1510
222/2	Komiža	3620	1673
222/3	Komiža	3620	256
112/9	Komiža	3620	443
243/2	Komiža	3620	186
244/2	Komiža	3620	627
254/16	Komiža	3573	496
254/17	Komiža	3573	421

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta površine 7.713 m² iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Hotel "B" - novi dio
 2. Hotel "B" - stari dio
 3. Hotel "C" kategorije
 4. Centralno skladište
 5. Garaža

2. Lokacija: KOMIŽA, Plažni objekt kupalište

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	218	Komiža	89	1424

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Plažni objekt - Kupalište

3. Lokacija: RIBLJI RESTORAN - KOMIŽA

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr 538/1	Komiža	3673	72
2.	č. zgr. 538/2	Komiža	3673	104

B) OBJEKTI

- NAZIV OBJEKTA
1. Riblji restoran

4. Lokacija: KOMIŽA, Vrtni restoran - Bašta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. br.	površina m ²
1.	č. zgr. 1178	Komiža	3546	111
2.	782/2	Komiža	3546	809

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Restoran - Bašta

5. Lokacija: KOMIŽA, Turist biro

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 548	Komiža	660	32,00
2.	č. zgr. 549	Komiža	1819	40,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Turist biro

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti navedenih nekretnina iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da su nekretnine izuzete od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

6. Lokacija: BIŠEVO, Plažni objekt Porat

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	dio 7125/1	Komiža	1856	18,00
2.	dio 7125/2	Komiža	1365	22,00
3.	dio 7710	Komiža	170	146
4.	dio č. zgr. 1066/2	Komiža	170	12

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Plažni objekt - "Porat" - Biševo

7. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada ex Mardešić - Solana

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	zk. ul. broj	površina m ²
1.	721/1	Komiža	1526	90,00
2.	721/2	Komiža	1526	65,00
3.	č. zgr. 10/2	Komiža	1526	670,00

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu dostavljeni dokazi da je isto izuzeto od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja prema Zakonu o zabrani . . . (NN RH 53/90 i 61/91).

8. Lokacija: KOMIŽA, Zgrada Ex ambulanta

A) ZEMLJIŠTE

	kč br.	k.o.	z.k. ul.	površina m ²
1.	č. zgr. 467/1	Komiža	546	30,00
2.	223/1	Komiža	401	1062,00
3.	223/3	Komiža	401	190,00
4.	223/4	Komiža	401	106,00,
5.	223/5	Komiža	401	196,00

B) OBJEKTI

NAZIV OBJEKTA

1. Ambulanta

Napomena: U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je rezervacija dionica u protuvrijednosti zemljišta iz razloga što nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju broj: 01-02/92-06/1238 od 16. veljače 1994. godine, data je suglasnost na provedbu pretvorbe društvenom poduzeću "MODRA ŠPILJA" Komiža.

Dana 27.05.1997. godine, "MODRA ŠPILJA" d.d., Komiža, Ribarska 72, kao pravni sljednik društvenog poduzeća "MODRA ŠPILJA", Komiža, podnijelo je zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe.

Nakon uvida u spis predmeta, ustanovljeno je da su u vrijednost društvenog kapitala uključene navedene nekretnine, pa je temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br: 21/96) i Pravilnika o visini naknade za izdavanje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 29/96) iskazano kao prethodno.

POTPREDSJEDNICA

Manja Turudić

Dostavlja se:

- "MODRA ŠPILJA" d.d.,
Komiža, Ribarska 72 (2 x)
- Pismohrana - ovdje