

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Zrinki Ćosić, u povodu prijedloga predlagatelja Financijske agencije, OIB: 85821130368, Regionalni centar Split, Mažuranićevo šetalište 24b, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SOLE ORTO d.o.o., OIB: 06300293630, Sutivan, Sutivan bb, kojeg zastupa punomoćnica Adella Radić, odvjetnica u Splitu, Smiljanićeva 2, 2. srpnja 2019.

riješio je

- I. Pozivaju se vjerovnici dužnika i sve druge osobe koje imaju pravni interes za redovnim provođenjem stečajnog postupka nad dužnikom SOLE ORTO d.o.o., OIB: 06300293630, Sutivan, Sutivan bb, da u roku od 15 dana, a koji rok počinje teći istekom osmog dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, solidarno uplate predujam od 16.000,00 kn za namirenje troškova prethodnog i otvorenog stečajnog postupka na depozitni račun Trgovačkog suda u Splitu broj HR1623900011300000664, otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, model HR 00, uz naznaku svrhe uplate (predujam za namirenje troškova stečajnog postupka) i poziva na broj odobrenja (665-2016).
- II. Ukoliko u ostavljenom roku ne bude uplaćen zatraženi predujam iz točke I. izreke ovog rješenja sud će donijeti rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka nad dužnikom.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-665/2016 od 7. veljače 2019., a u povodu prijedloga predlagatelja Financijske agencije, OIB: 85821130368, Regionalni centar Split, Mažuranićevo šetalište 24b, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SOLE ORTO d.o.o., OIB: 06300293630, Sutivan, Sutivan bb, pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom te je određeno ročište radi očitovanja o prijedlogu i rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka. Istim rješenjem naloženo je zastupniku po zakonu dužnika Ivanu Kapetanoviću, OIB: 27543652198, Slovenija, Ljubljana, Torovo 9, da sudu dostavi pisano izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika te popis imovine i obveza dužnika.

Zastupnik po zakonu dužnika nije pristupio na ročište radi očitovanja o prijedlogu i rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka, ali je podneskom od 22. veljače 2019. u spis dostavio popis imovine i obveza dužnika.

Iz navedenog popisa imovine i obveza dužnika, u bitnom, proizlazi kako dužnik nema nikakve imovine koja bi se mogla unovčiti (list 27 spisa).

Nadalje, za potrebe prethodnog postupka Financijska agencija je dostavila sudu potvrdu o neizvršenim osnovama za plaćanje iz koje proizlazi kako dužnik na dan 28. veljače 2019. u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 2411 dana (list 34 spisa), te potvrdu o blokadi računa i novčanih sredstava iz koje proizlazi kako nepodmirene obveze dužnika na dan 28. veljače 2019. iznose 705.160,02 kn (list 35 spisa).

Člankom 5. stavkom 1. i 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15.; dalje: SZ) propisano je da se stečajni postupak može otvoriti ako sud utvrdi postojanje stečajnog razloga, a kao stečajni razlozi propisani su: nesposobnost za plaćanje i prezaduženost.

Prema članku 6. stavku 2. SZ-a smatrat će se da je dužnik nesposoban za plaćanje ako u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija ima jednu ili više evidentiranih neizvršnih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa. Sukladno članku 6. stavku 4. SZ-a postojanje te okolnosti dokazuje se potvrdom Financijske agencije.

Slijedom navedenog, tijekom prethodnog postupka utvrđeno je da je kod dužnika ispunjen stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje.

Naime, s obzirom na to da dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršne osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju dužem od 60 dana, to se samim time smatra da kod istog postoji stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje u smislu članka 6. stavka 1. i stavka 2. podstavaka 1. SZ-a.

Osim postojanja stečajnog razloga kod dužnika, iz rezultata prethodnog postupka također proizlazi i da dužnik nema imovine koja bi ušla u stečajnu masu i iz koje bi se mogli namiriti troškovi stečajnog postupka.

Naime, osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu se očitovala kako dužnik nema nikakve imovine koja bi se mogla unovčiti. Na traženje ovog suda za dostavom podataka o imovini dužnika, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, dostavio je ovom sudu potvrdu od 15. veljače 2019. kojom se potvrđuje da dužnik nije upisan kao vlasnik nekretnina na području nadležnosti tog zemljišnoknjižnog odjela (list 28 spisa). Isto tako, Ministarstvo unutarnjih poslova RH, Policijska uprava Splitsko-dalmatinska, dostavila je ovom sudu uvjerenje od 15. veljače 2019. iz kojeg proizlazi da dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila (list 30 spisa). Jedini podatak o postojanju imovine kod dužnika je dostavio Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Supetar, koji je dostavio izvadak iz zemljišne knjige sa stanjem na dan 20. veljače 2019. Iz navedenog izvatka proizlazi da je dužnik u zemljišnim knjigama tog zemljišnoknjižnog odjela upisan kao vlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 82, K.O. Sutivan, koja se sastoji od 201/224 i 66/672 dijela k.č.br. 446 ZGR, u naravi bunar. Međutim, iz mišljenja stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina

Martina Čovića, zaprimljenog u spis 15. travnja 2019. (list 42-53 spisa), proizlazi da navedena nekretnina zbog nemogućnosti korištenja nema tržišne vrijednosti odnosno da njezina tržišna vrijednost iznosi 0,00 kn. Naime, ista se nalazi unutar nekretnine opisane kao k.č.br. 1053, zk.ul. 2400, K.O. Sutivan, te do nekretnine dužnika nije reguliran nesmetan pristup preko k.č.br. 1053, niti je k.č.br. 1053 opterećena pravom služnosti u korist nekretnine dužnika.

Budući da iz rezultata prethodnog postupka proizlazi kako dužnik ne raspolaže likvidnom imovinom dostatnom za podmirenje barem troškova stečajnog postupka, to su se u konkretnom slučaju ispunili uvjeti za donošenje rješenja o otvaranju i istovremenom zaključenju stečajnog postupka nad dužnikom.

Međutim, prije donošenja navedenog rješenja, u smislu odredbi SZ-a, treba pozvati vjerovnike dužnika, kao i sve druge osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka nad dužnikom, na uplatu predujma za namirenje troškova, kako prethodnog, tako i otvorenog stečajnog postupka, jer ukoliko navedeni predujam bude uplaćen tada bi se mogao provesti redovni stečajni postupak nad dužnikom.

Naime, člankom 132. stavkom 1. SZ-a propisano je da ako sud prije otvaranja stečajnog postupka utvrdi da imovina dužnika koja bi ušla u stečajnu masu nije dovoljna ni za namirenje troškova toga postupka ili je neznatne vrijednosti, rješenjem će pozvati osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka da u roku od 15 dana uplate predujam za namirenje troškova prethodnoga i otvorenoga stečajnog postupka. Ako na taj način pozvane osobe ne predujme traženi iznos, sud će donijeti rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka (članak 132. stavak 2. SZ-a).

U odnosu na visinu zatraženog predujma ističe se da je sud prilikom određivanja iznosa tog predujma imao na umu predvidive troškove koji bi mogli nastati u stečajnom postupku. Ti troškovi se odnose na troškove nagrade i naknade troškova stečajnog upravitelja u ukupnom iznosu od 7.000,00 kn, te troškove knjigovodstvenih usluga, platnog prometa, telefona, uredske troškove i troškove ostalih administrativnih poslova u iznosu od 1.000,00 kn mjesečno, pretpostavljeno na trajanju stečajnog postupka u vremenu od šest mjeseci. Pored tih troškova svakako valja imati na umu i trošak zatvaranja starog i otvaranja novog računa stečajnog dužnika u iznosu od 200,00 kn, trošak izrade novog pečata dužnika u iznosu od 100,00 kn, te trošak arhiviranja građe dužnika u iznosu od 2.700,00 kn.

S obzirom na navedeno, ovaj sud smatra kako iznos predujma od 16.000,00 kn za pokriće troškova stečajnog postupka predstavlja očekivani iznos troškova koji bi mogli nastati u slučaju redovitog provođenja stečajnog postupka nad dužnikom, a koji se iz imovine dužnika ne bi mogli podmiriti. Pritom se napominje kako je Financijska agencija 1. ožujka 2019. obavijestila sud da dužnik nema zaplijenjenih novčanih sredstava na ime predujma za namirenje troškova stečajnog postupka (list 33 spisa).

Stijedom navedenog, na temelju članka 132. stavka 1. i 2. SZ-a odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Splitu 2. srpnja 2019.

Sutkinja  
Zrinka Čosić

*Zrinka Čosić*

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Splitu, pisano u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- Adella Radić, odvjetnica u Splitu, Smiljanićeva 2
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova uz podnesak dužnika od 22. veljače 2019. (list 26-27 spisa) i procjembeni elaborat od 15. travnja 2019. (list 42-53 spisa)
- u spis

*otp. l. spisu 289. CW*

Broj zapisa: 1788c-6affc

Kontrolni broj: 0a8aa-56d6d-62331

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=ZRINKA ČOŠIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



SOLE ORTO d.o.o.  
OIB 06300293630  
Sutivan, Sutivan b.b.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Na vaš broj St-665/2016.

POPIS IMOVINE I OBVEZA DUŽNIKA

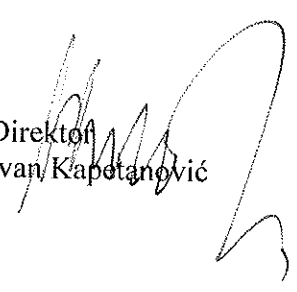
1. Nekretnine i pokretnine dužnika - nema.
2. Imovinska prava dužnika na tuđim stvarima - nema.
3. Novčane i nenovčane tražbine - nema.
4. Druga prava koja čine imovinu dužnika - Potraživanja za PDV 11.979.761,09 kn
5. Novčana sredstva na računima - nema.
6. Druga imovina dužnika - nema.
7. Obveze dužnika unesenih u njegove poslovne knjige -

- Obveze prema dobavljačima	35.273.759,15 kn
- Obveze za neto plaće	866.000,38 kn
- Obveze za poreze i doprinose	1.002.876,90 kn
- Obveze za pozajmice vlasnika	1.964.139,21 kn
- Gubitak iz prethodnih godina	- 27.127.014,55 kn
<hr/>	
	11.979.761,09 kn
8. Druge novčane i nenovčane obveze dužnika - nema.
9. Razlučna prava na imovini dužnika - nema.
10. Izlučna prava - nema.
11. Prosječni mjesečni troškovi redovnog poslovanja dužnika u posljednjih godinu dana – 0,00 kn
12. Postupci pred sudovima ili javno pravnim tijelima u kojima je dužnik stranka i visina ili opis tražbine koja je predmet postupka - nema.

J Splitu, 19.02.2019.g.

SOLE ORTO  
d.o.o.  
SUTIVAN

Direktor  
Ivan Kapetanović



**Martin Čović, org.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina**

**Mosečka 66, 21000 Split**

OIB: 75895200529

TEL: 021/ 502 421

MOB: +385 (0) 91 21 91 299

42  
15-04-2019

15-04-2019

15-04-2019

15-04-2019

15-04-2019

## PROCJEMBENI ELABORAT

104/19



<b>ZADATAK:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>NEKRETNINA:</b>	Bunar č.zgr. 446, zk.ul. 82, k.o. Sutivan
<b>LOKACIJA:</b>	Otok Brač, SUTIVAN, Alojzija Stepinca kod br. 7
<b>NARUČITELJ:</b>	SOLE ORTO d.o.o.
<b>PROCJENITELJ:</b>	Martin Čović org.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



# SADRŽAJ

## I. IMENOVANJE

## II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

## III. ZADATAK

- DAN VREDNOVANJA
- DAN KAKVOĆE
- OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

## IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

- FOTOGRAFIJE
- TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

## V. PROCJENA

- PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
- UTVRĐIVANJE TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE
- IZRAČUN TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## VI. ZAKLJUČAK

- DATUM, MJESTO IZRADE, IZJAVA PROCJENITELJA, PEČAT POTPIS

## VII. UPORABA DOKUMENTA

## VIII. PRILOZI

44

## II. 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)

## III. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine.

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

**DAN VREDNOVANJA:** 01.04.2019.

**DAN KAKVOĆE:** 01.04.2019.

### OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

Bunar, na otoku Braču, u mjestu Sutivan, Alojzija Stepinca kod br. 7, izgrađena na č.zgr. 446, zk.ul. 82, k.o. Sutivan.

**OSNOVICA ZA VREDNOVANJE:** Tržišna vrijednost nekretnine

# I. IMENOVANJE PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-870/2016  
Split, 12. prosinca 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Martina Čovića, iz Splita, Mosćeka 66, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

## RJEŠENJE

Martin Čović, org.građ., iz Splita, Mosćeka 66, OIB: 75895200529, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

## Obrazloženje

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

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Marian Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

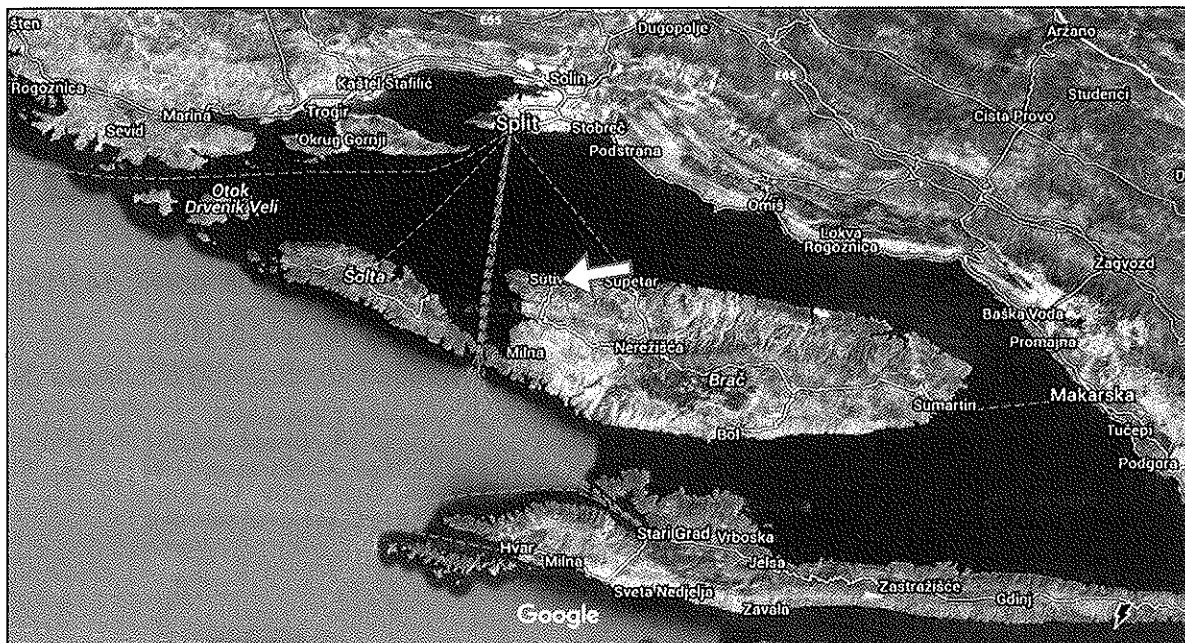
- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda

Za točnost otpisano i ovlaštena službenica  
Katija Gijjanović



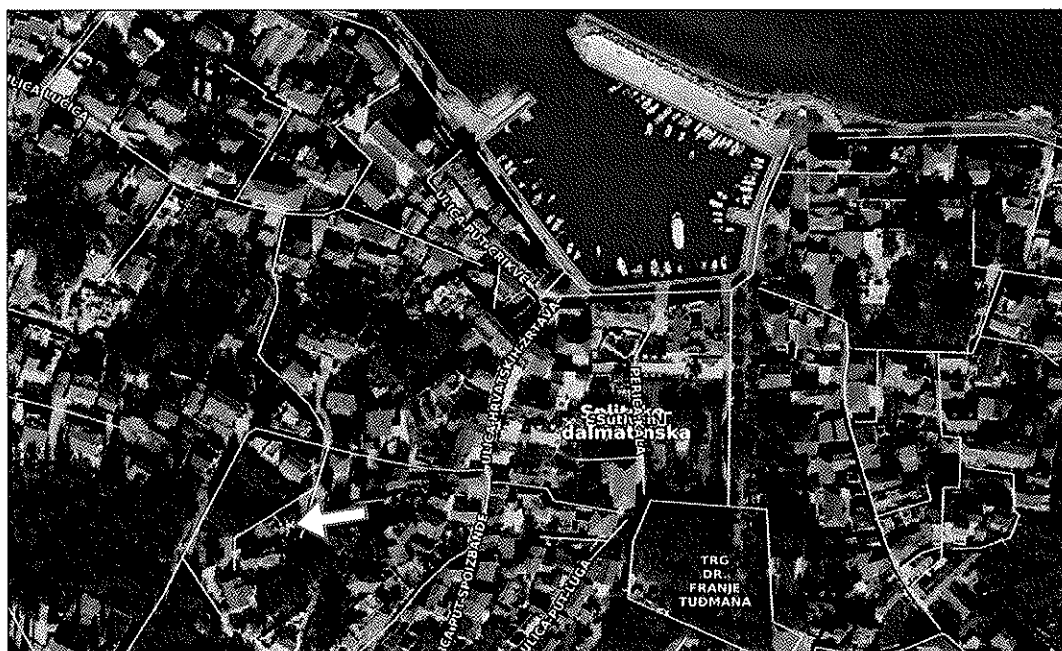
## PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

### MAKRO LOKACIJA



Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, Općina Sutivan ima 822 stanovnika, jedna od najmanjih hrvatskih općina, smještena na otoku Braču, protežući se duž sjeverozapadne obale otoka, od Miraca do Bobovišća.

### MIKRO LOKACIJA



Predmetna nekretnina je smještena cca 170 m, zračne linije, jugozapadno od mora i centra mjesta Sutivan. Pristup nekretnini sa javno-prometne površine jedino je moguć sa sjeverne strane zemljišta označeno kao zk.č.zem. 1053, k.o. Sutivan, ZKU 2400, vlasništvu Miljenko Sladović pok. Eugena u 1/2 i Sanja Flagar kći Dragutina u 1/2. Predio je pogodan za stanovanje i višu kategoriju turističkih sadržaja.

## ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

### ZEMLJIŠNA KNJIGA:

**Općinski sud:** Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Supetar  
**Katastarska općina:** Sutivan  
**zk.ul:** 82  
**z.k.č.zgr.** 446  
**A - Posjedovnica: Prvi** č.zgr. 446 (bunar bez upisane površine)  
**odjeljak:**

**Vlasnički list B:**

1. Suvlasnički dio: 1/224  
MARUŠIĆ DRAGOMIR, OIB: 09542544717
2. Suvlasnički dio: 201/224  
SOLE ORTO D.O.O., SUTIVAN
3. Suvlasnički dio: 66/672  
SOLE ORTO D.O. O., OIB: 06300293630, SUTIVAN

**Teretni list C:** tereta nema!

### STANJE U KATASTRU, USKLAĐENOST SA ZEMLJIŠNOM KNJIGOM:

U katastarskom operatu u k.o. Sutivan, upisana je čestica k.č.z. 446.



GRAFIKA				Pregledaj PL/BZP	Pregledaj ZKU/BZP		
Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade		Površina/m <sup>2</sup>	Pravo građenja
	446	160	5	JURČE RAVAN		9	
		160		POLJSKA KUĆICA		9	

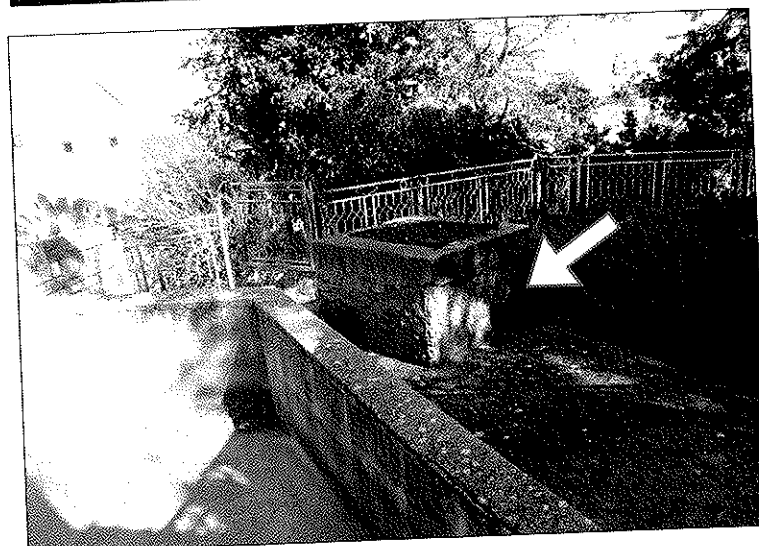
Identifikacija nekretnine izvršena je temeljem Izvoda iz katastarskog plana.

**Stanje u katastru i zemljišniku međusobno nije usklađeno u pogledu opisa nekretnine. U katastru je upisana kao poljska kućica pov. 9,00 m<sup>2</sup>, a u zemljišniku kao bunar (što u naravi i je) bez upisane površine.**

#### LEGALITET NEKRETNINE:

Prilikom očevida Naručitelj nije priložio nikakvu dokumentaciju kojom bi se dokazala legalnost bunara, ali s obzirom na godinu izgradnje (puno prije 1968.g.), te da u zemljišno-knjižnom izvatku nema upisa koji bi ograničavali legalitet predmetne nekretnine, ista se može smatrati legalnom.

#### **IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE**



### ISKAZ POVRŠINA:

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. kv	korisna vrijednost pov. (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	bruto površina (m <sup>2</sup> )	h (m)	BVO (m <sup>3</sup> )
					kb = 1,25		
<b>BUNAR</b>							
BUNAR	7,20	1,00	7,20	1,00	9,00	3,00	27,00
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>7,20</b>		<b>7,20</b>		<b>9,00</b>		<b>27,00</b>

\*\*\*\*

koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

KVP = 7,20 m<sup>2</sup>

BRP = 9,00 m<sup>2</sup>

BVO = 27,00 m<sup>3</sup>

### TEHNIČKI OPIS:

godina izgradnje: nepoznata (puno prije 1968.g.)

nosiva konstrukcija: kamen, beton

svijetla visina bunara: visinu nije bilo moguće izmjeriti, jer bi u tom slučaju bila potrebna suglasnost vlasnika čes.zem. 1053, zbog pristupa bunaru za izvođenje radova isušivanja da bi se mogla precizno izmjeriti visina; predepstavljena visina je cca. 3,00 m

obrada ploče bunara: kamen, beton

šaht bunara: betonski; dimenzija 1,10 m x 1,05 m, v = 0,75 m

poklopac šahta: rešetkasti fe profili

stanje nekretnine: pogledom kroz šaht u bunaru ima vode

### OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Štetne imisije u okruženju: nisu očite

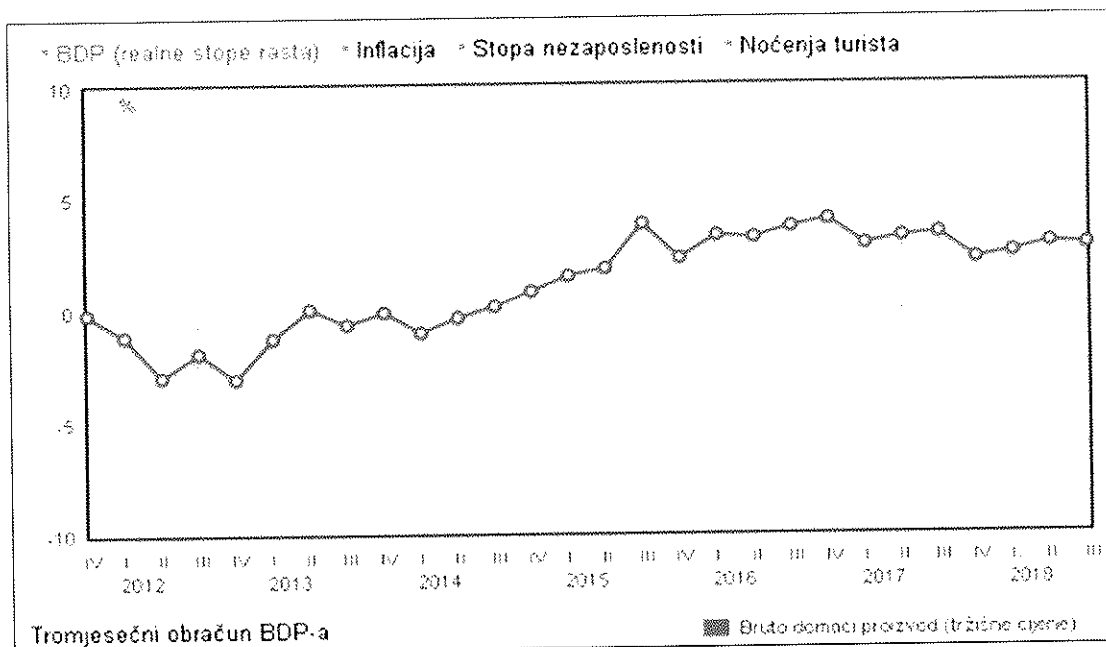
Karakteristike okolnih nekretnina: poslovna i stambena namjena

## V. PROCJENA

### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

BDP



Prema indeksu razvijenosti, općina Sutivan spada u V. skupinu razvrstane su jedinice lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti veća od 125% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>).

### ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine: bunar

Mogućnost alternativnog korištenja: ne

Mišljenje: nekretnina je pozicionirana na tuđem zemljištu i nema pristup za nesmetano korištenje bunara. Ne očekuje se utrživost predmetne nekretnine.

### PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor podataka: ugovori i e-nekretnine



## OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

### POREDBENA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o bunaru (izgrađen na čes.zgr. 446 k.o. Sutivan) do kojega nije reguliran nesmetan pristup preko čes.zem. 1053 k.o. Sutivan, nije moguće primijeniti ni jednu od Zakonom predviđenih metoda o procjeni vrijednosti nekretnina.

Također, uvidom u izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišno-knjižni odjel Supetar, z.k.ul. 2400, utvrđeno je da čes.zem.1053 k.o. Sutivan nije opterećena pravom služnosti u korist predmetne nekretnine (čes..zgr. 446, zk.ul. 82, k.o. Sutivan) pa predmet ove procjene, nije rješavanje prava pristupa na susjednu česticu.

## VI. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini na otoku Braču, u mjestu Sutivan, Alojzija Stepinca kod br. 7, izgrađena na č.zgr. 446, k.o. Sutivan, koja je trebala biti predmet ove procjene, zbog nemogućnosti korištenja nema tržišne vrijednosti, a koja je u suvlasništvu Miljenko Sladović pok. Eugena u 1/2 i Sanja Flagar kći Dragutina u 1/2, mišljenja sam da tržišna vrijednost nekretnine na dan 01.04.2019. godine iznosi.

$T_v =$	0,00	kn	ili	0,00	€
---------	------	----	-----	------	---

Metoda procjenjivanja temelji se na karakteristikama nekretnine, načinu korištenja, analizi korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i **tržišna pozicija procjenjivane nekretnine**.

U Splitu, 04.04.2019. godine.

48

**Martin Čović, org.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina**

**Mosečka 66, 21000 Split**

OIB: 75895200529

TEL: 021/ 502 421

MOB: +385 (0) 91 21 91 299

**PREDMET:**

**PROCJEMBENI ELABORAT**

Broj: 104/19

**NARUČITELJ:**

**SOLE ORTO d.o.o.**

**NEKRETNINA:**

**č.zgr. 446, zk.ul. 82, k.o. Sutivan**

Bunar

Otok Brač, SUTIVAN, Alojzija Stepinca kod br. 7

**TRŽIŠNA  
VRIJEDNOST:**

**0,00**

**kn**

**0,00**

**€**

**IZRADA:**

Martin Čović org.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjene nekretnina



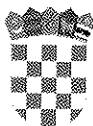
U Splitu, 04.04.2019. godine.

## VII. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, 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 ovise o mom zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu 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 ja kao procjenitelj osobno nemam 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 interne potrebe naručitelja i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

**VIII. PRILOZI**

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige x 2
2. E - Izvod iz katastarskog plana
3. E - Prijepis posjedovnog lista



72

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR

Stanje na dan: 10.04.2019. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301744, SUTIVAN

Broj ZK uložka: 82

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.	446 ZGR	BUNAR				
		UKUPNO:				

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/224 MARUŠIĆ DRAGOMIR, OIB: 09542544717	
2.	Suvlasnički dio: 201/224 SOLE ORTO D.O.O., SUTIVAN	
3.	Suvlasnički dio: 66/672 SOLE ORTO D.O. O., OIB: 06300293630, SUTIVAN	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.04.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 10.04.2019. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301744, SUTIVAN

Broj ZK uložka: 2400

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4359/2018  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1053	ZAPUŠTENO				
		UKUPNO:				

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 SLADOVIĆ MILJENKO POK. EUGENA, ZAGREB, BARTOLIĆI 21	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 FLEGAR SANJA KĆI DRAGUTINA, ZAGREB, BARTOLIĆI 21	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 02.02.2018.g. pod brojem Z-4359/2018  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNE SLUŽBE U SUPETRU, OD DANA 31.01.2018. GODINE, POSL.BR. OVR. 1589/17, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Marijana Zvonimira iz Zagreba, Ive Tijardovića 8, OIB: 74217005351 protiv ovršenika 1. Miljenka Sladovića, Zagreb, Bartolići 21, OIB: 95622983650 i 2. Sanje Flegar, Zagreb, Bartolići 21, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.04.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUTIVAN, 301744

k.č. br.: \*446

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 11.04.2019





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

NESLUŽBENA KOPIJA

53

Stanje na dan: 10.04.2019. 23:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUTIVAN (Mbr. 301744)

Posjedovni list: 160

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MARKOV NEVENKA, SUTIVAN, SUTIVAN	

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
*		10/2	U MJESTU	171	5		
			KUĆA, U MJESTU	171			
*		26/1	U MJESTU	20	5		
			DVORIŠTE	20			
*		26/2	U MJESTU	70	5		
			KUĆA, U MJESTU	70			
*		26/3	U MJESTU	50	5		
			KUĆA, U MJESTU	50			
*		26/4	U MJESTU	16	5		
			GUSTIRNA	16			
*		86/1	U MJESTU	22	5		
			KUĆA, U MJESTU	22			
*		260/2	U MJESTU	54	5		
			ŠTALA	54			
		339/2	VRTAL	542	5		
			ORANICA	542			
		351/17	VRTAL	694	8		
			PUT	694			
*		446	JURČE RAVAN	9	5		
			POLJSKA KUĆICA	9			
		917/2	KOD KRIŽA	159	5		
			PAŠNJAK	159			
		1017/1	VRTAL	309	5		
			ORANICA	309			
		1051/2	VRTAL	296	5		
			PAŠNJAK	296			