

**MALENICA JURE**

sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
Slobode 37  
21000 S P L I T

317  
1)  
Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
S P L I T  
IZ RUKE  
23-12-2016

Prodano za pošt. poštom, broj...  
POŠTA  
Broj prijema  
Telefon  
**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sudac: **PAŠKO BAČIĆ**

Predmet: **12. St – 99/2012**

Stečajni upravitelj: **IVO GRBIĆ**

Stečajni dužnik: **“MOKK TRADE d.o.o. U STEČAJU”**

**VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI POSLOVNO  
PROIZVODNIH HALA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM**



Očevid od 12.12.2016.godine

Ulica: Ivana Pavla II. 360

Mjesto: KAŠTEL NOVI

Split, 19.12.2016.godine

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

## NEKRETNINA:

A) Poslovno proizvodna hala sagrađena na čest.zem. 590/2 z.u. 832 i  
čest.zem. 559/1 z.u. 2830 K.O. Kaštel Novi

B) Građevinsko zemljište

- a) Čest.zem. 590/2 z.u. 832 K.O. Kaštel Novi
- b) Čest.zem. 559/1 z.u. 2830 K.O. Kaštel Novi
- c) Čest.zem. 559/7 z.u. 2830 K.O. Kaštel Novi

## S A D R Ź A J :

### A) NALAZ

A.1. Rješenje 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 poslovno proizvodne hale sa građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

## U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Ive Grbića, dana 12.12.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Kaštel Novom u Ulici Ivana Pavla II. 360, a sve u svrhu:

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

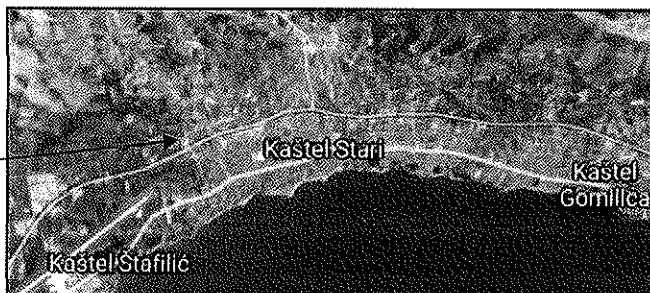
Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## A) NALAZ

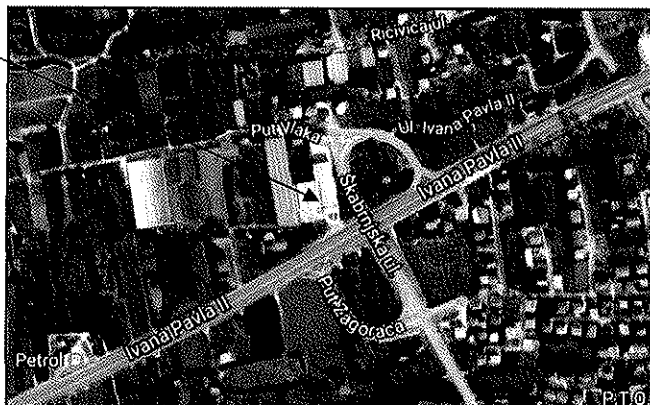
### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata poslovno proizvodne hale sagrađene na čest.zem. 590/2 z.u. 832 i čest.zem. 559/1 z.u. 2830, K.O. Kaštel Novi, i građevinsko zemljište oznake čest.zem. 590/2 z.u. 832, čest.zem. 559/1 z.u. 2830 i čest.zem. 559/7 z.u. 2830, sve K.O. Kaštel Novi, locirano u Kaštel Novom u Ulici Ivana Pavla II. 360 sjeverno uz magistralnu saobraćajnicu.

### 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 stječajnim 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. 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

## 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 gradnje (HKA, I/2014)

## A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmet procjene ovog elaborata je glavna proizvodna hala i tri manje hale locirane zapadno od glavne hale, s tim što se u iste pristupa zasebnim rolo vratima sa južne dvorišne strane, s tim što su predmetne nekretnine locirane sjeverno uz magistralnu saobraćajnicu u Ulici anagrafske oznake Ivana Pavla II. 360.

Glavna proizvodna hala je izvedena od konstruktivnih stupova od čeličnih "I" profila 30cm na razmacima 4,90m sa izvedenom krovnom konstrukcijom na dvije vode od čeličnih "I" profila veličine 30cm sa pokrovom od termoizolacijskih panela.

Sjeverna hala u dužini od 20,00m i to vanjski zidovi su obloženi termoizolacijskim panelima, a južni objekt i to zidovi u dužini od 25,00m su izvedeni kao ostakljeni, i to istočni i južni zid objekta, s tim što je staklo ugrađeno između vertikalnih čeličnih profila vel. 5 x 8cm.

Proizvodna hala je izvedena od prizemlja i prvog kata na način da je međukatna konstrukcija na istočnom i zapadnom kraju izvedena kao a.b. ploča, a u središnjem dijelu u širini od 6,00m izvedena je kao montažna konstrukcija na čeličnim vertikalnim stupovima.

Pod u proizvodnom dijelu prizemlja je izveden kao betonska podloga.

U južnom dijelu prizemlja su izvedena tri sanitarna čvora, skladište, čajna kuhinja i uredski prostori, u kojima su na podovima postavljene podne keramičke pločice vel. 33 x 33cm, dok je dio zidova u sanitarnim čvorovima obložen zidnim keramičkim pločicama vel. 33 x 33cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

Na prvom katu u većem središnjem dijelu pod je izveden kao drveni i betonska podloga, dok su u južnom dijelu prvog kata izvedeni uredski prostori, garderoba i sanitarni čvor.

U uredima na podovima je postavljen parket, dok su u garderobi i wc-u na podovima i dijelu zidova postavljene keramičke pločice, a ostali dijelovi zidova i plafoni su bojani na jupol.

Od prizemlja do prvog kata vodi dvoje jednokrako montažno stepenište.

Prozori na objektu su izvedeni kao ostakljeni od PVC profila, kao i unutarnja jednokrila vrata koja su isto tako izvedena od PVC profila.

Svijetla visina od poda do plafona u prizemlju je 3,60m, a na prvom katu se kreće od 2,90m na krajevima do 3,94m u sljemenu krovišta.

U sanitarnim čvorovima i garderobi u objektu su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima, umivaonici, pisoari, bojleri i tuš kade.

Na zapadni zid glavne proizvodne hale se naslanja manja hala, a na koju se u nizu prema zapadu naslanjaju dvije proizvodne manje hale, s tim što se u iste pristupa sa betonskog dvorišnog prostora zasebnim rolo vratima.

U proizvodnoj hali koja se naslanja na zapadni zid glavne hale zidovi su izvedeni od termoizolacijskih panela sa krovom na jednu vodu od čeličnih nosača i pokrova od termoizolacijskih panela.

Svijetla visina od betonskog poda do plafona se kreće od 5,72m do 6,72m.

Središnja hala koja se naslanja na prethodno opisanu je isto tako izvedena od zidova obloženih termoizolacijskim panelima i betonskim bloketima, sa krovom na jednu vodu i pokrovom od termoizolacijskih panela.

Svijetla visina od betonskog poda do plafona se kreće od 4,80m do 5,80m.

Krajnja zapadna proizvodna hala je izvedena od zidova dijelom od betona i to zapadni zid, a dio od čeličnih profila obloženih termoizolacijskim panelima, dok je krov izveden u dva nivoa od čeličnih profila sa pokrovom od termoizolacijskih panela, s tim što se svijetla visina od poda do plafona u dijelu prostora kreće od 4,94m do 5,94m, a u širini od 3,90m se kreće prosječno oko 2,90m.

U proizvodnim halama je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Predmetni objekti su spojeni na vodovodnu mrežu, PTT mrežu i elektro mrežu, dok je kanalizacija spojena na septičku jamu.

#### A.4. Obračun netto korisnih površina

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

##### A) GLAVNA PROIZVODNA HALA

###### a) Prizemlje

1. Proizvodni prostor	
$15,25 \times 34,80 + 4,66 \times 3,80 =$	548,41m <sup>2</sup>
2. Skladište	
$10,16 \times 6,70 =$	68,07m <sup>2</sup>
3. Čajna kuhinja	
$1,70 \times 3,58 =$	6,08m <sup>2</sup>
4. Wc	
$1,24 \times 2,56 =$	3,17m <sup>2</sup>
5. Wc	
$3,60 \times 1,93 =$	6,95m <sup>2</sup>
6. Wc	
$1,24 \times 1,44 =$	1,78m <sup>2</sup>
7. Ured	
$3,93 \times 5,20 =$	20,44m <sup>2</sup>
8. Ulazni prostor	
$4,70 \times 6,48 \times 0,75 =$	22,84m <sup>2</sup>

---

UKUPNO a:

677,74m<sup>2</sup>

---

###### b) Prvi kat

1. Skladišni prostor	
$5,34 \times 34,80 + 3,90 \times 34,80 + 6,00 \times 6,40 + 6,00 \times 22,70 =$	496,15m <sup>2</sup>
2. Garderobe	
$4,00 \times 3,16 + 4,50 \times 2,56 + 1,62 \times 1,55 + 2,32 \times 1,92 - 0,36 \times 1,13 =$	31,11m <sup>2</sup>
3. Ured	
$3,61 \times 4,09 =$	14,76m <sup>2</sup>
4. Ured	
$5,30 \times 8,93 =$	47,33m <sup>2</sup>
5. Ured	
$5,33 \times 6,80 =$	36,24m <sup>2</sup>
6. Ured	
$5,00 \times 5,41 =$	27,05m <sup>2</sup>
7. Hodnik	
$7,50 \times 1,24 =$	9,30m <sup>2</sup>

8. Wc

$$1,24 \times 2,66 =$$

$$3,30\text{m}^2$$

UKUPNO b:

$$665,24\text{m}^2$$

UKUPNO A (a + b):

$$1.342,96\text{m}^2$$

## B) ZAPADNE TRI HALE KAO ANEKSI GLAVNE PROIZVODNE HALE

a) Istočna hala

$$34,80 \times 6,39 =$$

$$222,37\text{m}^2$$

b) Središnja hala

$$34,80 \times 11,64 =$$

$$415,51\text{m}^2$$

c) Zapadna hala

$$34,80 \times 11,72 + 34,80 \times 4,30 =$$

$$557,49\text{m}^2$$

UKUPNO B:

$$1.195,37\text{m}^2$$

SVEUKUPNO A + B:

$$2.538,33\text{m}^2$$

## BRUTO VOLUMEN

$$708,00 \times 7,00 + 222,37 \times 6,30 + 415,51 \times 5,40 + 407,85 \times 5,35 + \\ + 150,00 \times 3,00 =$$

$$11.235,27\text{m}^3$$

UKUPNO:

$$11.235,27\text{m}^3$$

## 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.zem. 559/1 z.u. 2830 K.O. Kaštel Novi, u naravi neplodno površine 760,00m<sup>2</sup>, zgrada površine 32,00m<sup>2</sup> i hala površine 708,00m<sup>2</sup>, čest.zem. 559/7 z.u. 2830 K.O. Kaštel Novi, u naravi pašnjak površine 543,00m<sup>2</sup>, čest.zem. 590/2 z.u. 832 K.O. Kaštel Novi, u naravi oranica površine 1.956,00m<sup>2</sup>, s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist Partner banke d.d. Zagreb za cijelo, s tim što u izvadku iz zemljišne knjige stoji da za upis hale na čest.zem. 559/1 K.O. Kaštel Novi nije priložena građevinska i uporabna dozvola.



Od strane upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, odsjeka za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Kaštela izdato je rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I – 361 – 03/13 – 02/4353, Ur.broj: 2134/01 – 07 – 01/8 – 15 – 14 od 20.01.2015.godine, kojim se ozakonjuje završena, zahtjevna, javna, poslovna-proizvodna zgrada, izgrađena kao slobodno stojeća:

- Objekt 1 (zapadna zgrada) sa tri radionice i skladištem GBP 1.198,03m<sup>2</sup>, katnosti Pr (prizemlje), izgrađen na kat.čest.zem. 590/2 i 559/1 K.O. Kaštel Novi u Ivana Pavla II. 360
- Objekt 2 (istočna zgrada) sa radionicom i popratnim sadržajima, te skladištem i popratnim sadržajima, katnosti Pr+1 GBP 1.198,03m<sup>2</sup>, katnosti prizemlje, izgrađen na kat.čest.zem. 559/1 K.O. Kaštel Novi u Ivana Pavla II. 360

Isto tako od upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, odsjek komunalne djelatnosti, pododsjek za komunalno gospodarstvo Grada Kaštela izdato je rješenje, Klasa: UP/I – 361 – 03/14 – 08/1144, Ur.broj: 2134/01 – 02 – 02 – 01/5 – 14 – 2 od 26.11.2014.godine, kojom se obvezniku Parnet banka d.d. iz Zagreba utvrđuje visina naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, i to zgrade proizvodne namjene obujma 11.235,27m<sup>3</sup> izgrađene na kat.čest.zgr.br. 559/1, 559/7 i 590/2 K.O. Kaštel Novi, u iznosu od 174.691,97Kn.

## B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

### B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovno proizvodnih objekata 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 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) 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 drugim 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") – Kaštel Novi**

Građevinsko zemljište u Kaštel Novom, 650,00m istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 394 K.O. Kaštel Novi u površini od 2.835,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 11.08.2016.godine na iznos od 2.246.395,41Kn.

#### **- Poredba 2. ("e Nekretnine") – Kaštel Novi**

Građevinsko zemljište u Kaštel Novom, 50,00m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 562/8 K.O. Kaštel Novi u površini od 388,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 12.06.2015.godine na iznos od 244.052,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine") – Kaštel Novi

Građevinsko zemljište u Kaštel Novom, 600,00m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 520/18 K.O. Kaštel Novi u površini od 504,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 07.03.2013.godine na iznos od 440.184,73Kn.

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	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
Year	Quarter	Index	Index	Index	Index	Index	Index
2012	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,70	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,78	101,58	96,70	97,26	99,83	99,87
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013	Q1	95,91	97,68	92,37	93,58	96,05	94,08
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,07	96,21	96,23
	Q3	96,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,66	91,78	90,36	95,19	95,94
2014	Q1	93,19	94,78	91,72	90,88	94,39	94,84
	Q2	93,98	95,89	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,07	96,30
	Q4	92,10	90,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	90,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,12
	Q3	90,40	90,91	89,36	88,79	91,43	90,85
	Q4	90,40	89,55	90,11	87,84	91,88	91,82
2016	Q1	91,02	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,79	88,24	91,00	88,79	91,71	92,15

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Kaštel Novi	Kaštel Novi	Kaštel Novi
Z.K. čestica	k.č.z. 394	k.č.z. 562/8	k.č.z. 520/18
Datum transakcije	11.08.2016	12.06.2015	07.03.2013
Površina m <sup>2</sup>	2.835,00	388,00	504,00
Prodajna vrijednost Kn	2.246.395,41	244.052,00	440.184,73
Prodajna vrijednost Eur	300.722,28	32.367,64	58.071,86
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	106,07	83,42	115,22
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	792,38	629,00	873,38
Indeks/dan transakcije	91,71	90,02	96,65
Indeks/dan vrednovanja	91,71	91,71	91,71
Korekcijski faktor	1,000	1,019	0,949
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	106,07	85,00	109,34

**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 nekretnost na zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnost zbog određenog razloga više vrijedna.

328

a) ČEST.ZEM. 559/1 K.O. KAŠTEL NOVI u površini od 1.500,00m<sup>2</sup>

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Kaštel Novi uz magistralnu saobraćajnicu	Usporedna 1 Kaštel Novi 650m istočno od predmetne nekretnine i 50m od magistralne saobraćajnice	Usporedna 2 Kaštel Novi 50m sjeverno od predmetne nekretnine uz lokalnu prometnicu	Usporedna 3 Kaštel Novi 600m jugoistočno od predmetne nekretnine i 400m južno od magistralne saobraćajnice
Nekretnina	zemljište	zemljište	zemljište	zemljište
Izvor podatka	nalog	vlasništvo	vlasništvo	vlasništvo
Vrsta podatka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	12/2016	08/2016	06/2015	03/2013
Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>	-	106,07	85,00	109,34

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Dobra -	Dobra 0%	Dobra 0%	Vrlo dobra -5%
Veličina (-20% do + 20%)	1.500,00 -	2.835,00 +5%	388,00 -5%	504,00 -5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
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	-	+5%	-5%	-10%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	96,84	111,37	80,75	98,41

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

## a) ČEST.ZEM. 559/1 K.O. KAŠTEL NOVI

$$1.500,00 \times 729,21 =$$

$$1.093.815,00$$

$$1.500,00 \times 96,84 =$$

$$145.260,00$$

UKUPNO a:

1.093.815,00Kn

145.260,00Eur

## b) ČEST.ZEM. 590/2 K.O. KAŠTEL NOVI

1.956,00 x 729,21 =	1.426.334,76	
1.956,00 x 96,84 =		189.419,04

---

<b>UKUPNO b:</b>	<b>1.426.334,76Kn</b>	<b>189.419,04Eur</b>
------------------	-----------------------	----------------------

---

## c) ČEST.ZEM. 559/7 K.O. KAŠTEL NOVI

543,00 x 729,21 =	395.961,03	
543,00 x 96,84 =		52.584,12

---

<b>UKUPNO c:</b>	<b>395.961,03Kn</b>	<b>52.584,12Eur</b>
------------------	---------------------	---------------------

---

<b>UKUPNO a + b + c:</b>	<b>2.916.110,79Kn</b>	<b>387.263,16Eur</b>
--------------------------	-----------------------	----------------------

---

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 19.12.2016.godine 1EUR iznosi 7,53Kn.

## B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST PREDMETNIH OBJEKATA

## B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	2.538,33m <sup>2</sup>
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m <sup>2</sup> netto korisne površine iznosi:	2.500,00Kn/m <sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost objekata:

2.538,33m <sup>2</sup> x 2.500,00 =	6.345.825,00Kn
-------------------------------------	----------------

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 19.12.2016.god.
- Godina izgradnje 2002.god.
- Starost zgrade 14 god.
- Preostali vijek korištenja 56 god.
- OVK - 70 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 3,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost  $G/OVK = 14/70 = 0,20$  (20,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 52god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade =  $70 - 52 = 18$ god.
- Linearni otpis =  $18/70 = 0,257 = 25,70\%$

Preostala vrijednost  
 $6.345.825,00 \times 0,743 =$  4.714.947,97Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekata (SGV): 4.714.947,97Kn

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	80.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	40.000,00Kn
- Troškovi ishođenja rješenja o izvedenom stanju (uključena i naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru)	195.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	8.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	3.500,00Kn

b) Procjena troškova komunalnog doprinosa

$11.235,27\text{m}^3 \times 120,00\text{Kn/m}^3 =$  1.348.232,40Kn

c) Procjena troškova vodnog doprinosa

$11.235,27\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn/m}^3 =$  112.914,46Kn

d) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Vodovodni priključak	12.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak (septička jama)	45.000,00Kn
- Elektroenergetski priključak	85.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekata: 1.930.146,86Kn

**Sadašnja građevinska vrijednost objekata (SGV)**

**sa pratećim troškovima za izgradnju objekata: 6.645.094,84Kn**

**A izraženo u Eur-ima iznosi:  $6.645.094,84\text{Kn} : 7,53 = 882.482,71\text{Eur}$**

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV<sub>M</sub>), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju, a koja vrijednost je ujedno i tržišna vrijednost predmetnih nekretnina:

	Kn	Eur
<b>A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>		
a) Čest.zem. 590/2 K.O. Kaštel Novi - površine 1.956,00m <sup>2</sup>	1.426.334,76	189.419,04
b) Čest.zem. 559/1 K.O. Kaštel Novi - površine 1.500,00m <sup>2</sup>	1.093.815,00	145.260,00
c) Čest.zem. 559/7 K.O. Kaštel Novi - površine 543,00m <sup>2</sup>	395.961,03	52.584,12
<b>UKUPNO A (a + b + c):</b>	<b>2.916.110,79Kn</b>	<b>387.263,16Eur</b>
<b>B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA SGV</b>		
a) Poslovno proizvodni objekti - površine 2.538,33m <sup>2</sup>	6.645.094,84	882.482,71
<b>UKUPNO B:</b>	<b>6.645.094,84Kn</b>	<b>882.482,71Eur</b>
<b>SVEUKUPNO A + B:</b>	<b>9.561.205,63Kn</b>	<b>1.269.745,87Eur</b>

## B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, i to poslovno proizvodnih hala sagrađenih na čest.zem. 590/2 z.u. 832 i čest.zem. 559/1 z.u. 2830, K.O. Kaštel Novi, i građevinsko zemljište oznake čest.zem. 590/2 z.u. 832, čest.zem. 559/1 z.u. 2830 i čest.zem. 559/7 z.u. 2830, sve K.O. Kaštel Novi, locirano u Kaštel Novom u Ulici Ivana Pavla II. 360, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 19.12.2016.godine iznosi:

**Tv = 9.561.205,63Kn ili 1.269.745,87Eur**

Tv = 9.561.205,63Kn

Tv = 1.268.745,87Eur

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju izvadka iz zemljišne knjige i rješenje o izvedenom stanju.

Split, 19.12.2016.godine

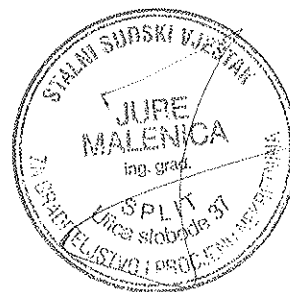
IZRADIO:  
sudski vjestak za građiteljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**

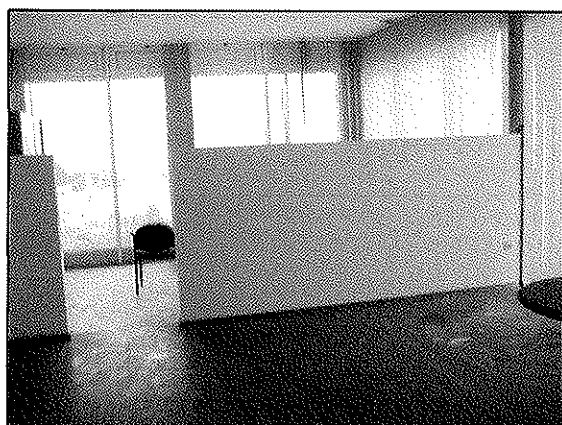
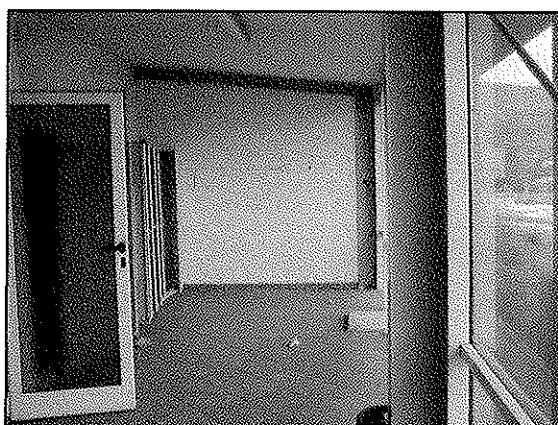
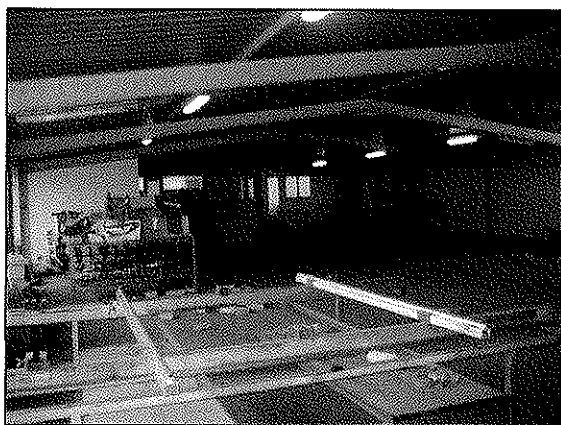
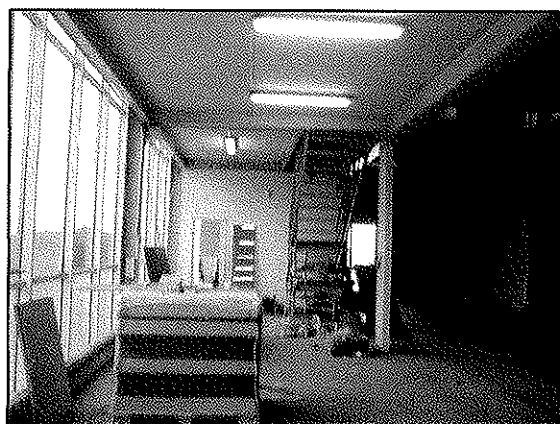




### B.3. Izjava procjenitelja

- 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

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ

Stanje na dan: 15.12.2016. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313483, KAŠTEL NOVI

Broj ZK uložka: 2830

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1418/2008

Aktivne plombe: Z-29847/2016

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	559/1	NEPLODNO ZGRADA HALA			760 32 708	
2.	559/7	PAŠNJAK			543	
		UKUPNO:				

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da za upis hale na č. zem. 559/1 nije priložena građevinska i uporabna dozvola. Primlj. 17.lipnja,2005.g. Z-1216/05	
2.1	Zabilježuje se odbijanje prijavnog lista KLASA: UP-I-932-07/05-02/73 OD 17.06.2005.g. radi promjene površine i kulture na čest. zem. 559/1	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	PARTNER BANKA D.D. ZAGREB - PODRUŽNICA SPLIT, ZABREB, VONČININA 2	
2.1	Zaprimljeno 22.07.2008. broj Z-1418/08  Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja plateža po mjenici u iznosu od 1.115.000,00 Eur-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja .	



## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ

Stanje na dan: 15.12.2016. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313483, KAŠTEL NOVI

Broj ZK uložka: 832

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1418/2008

Aktivne plombe: Z-29847/2016

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	590/2	ORANICA			1956	
		UKUPNO:			1956	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primlj. 17.lipnja,2005.g. Z-1216/05	
1.1	Zabilježuje se odbijanje prijavnog lista KLASA: UP-I-932-07/05-02/73 OD 17.06.2005.g. radi promjene površine i kulture na čest. zem. 590/2	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	PARTNER BANKA D.D. ZAGREB - PODRUŽNICA SPLIT, ZABREB, VONČININA 2	
2.1	Zaprimljeno 22.07.2008. broj Z-1418/08	
	Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja plateža po mjenici u iznosu od 1.115.000,00 Eur-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja .	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

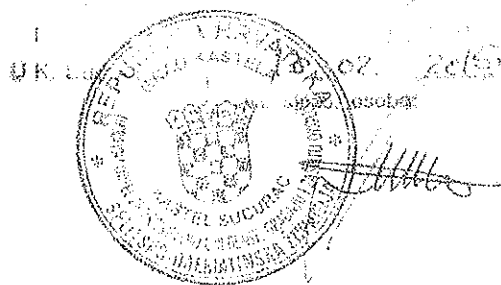
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.12.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i  
zaštitu okoliša

Odsjek za izdavanje akata za provedbu  
dokumenata prostornog uređenja i gradnju



PRIMLJENO  
PARTNER BANKA d.d.  
ZAGREB

18.02.2015

KLASA: UP/I 361-03/13-02/4353

URBROJ: 2134/01-07-01/8-15-14

Kaštel Sućurac, 20. siječnja 2015.

Potpis: \_\_\_\_\_

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju, temeljem članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12. i 143/13.), povodom zahtjeva PARTNER BANKA D.D., (OIB: 71221608291), Vončinina 2, Zagreb u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju, za nezakonito izgrađenu zgradu, pokrenutom po zahtjevu stranke donosi:

**RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU**

1. Ozakonjuje se završena, zahtjevena, javna, poslovna-proizvodna zgrada, izgrađena kao slobodno stojeća :  
- OBJEKT 1 (zapadna zgrada), sa tri (3) radionice i skladištem, GBP 1.198,03m<sup>2</sup>, katnosti Pr (prizemlje) sa višestrešnim kosim krovovima, max. tlocrtnih dimenzija 33.90m x 35.34m, max. visine krovnog vijenca od najniže kote uređenog terena uz objekt 4.60m, izgrađen na kat.čest.zem. 590/2 i 559/1 k.o. Kaštel Novi, u Ivana Pavla II/360, prikazana na geodetskoj snimci izvedenog stanja, broj: 22/12, od 19. lipnja 2013., izrađenoj po GEOTEHNA d.o.o., Split, po ovlaštenom geodetu Ratko Štefek, ing. geod. iz Spita, broj ovlaštenja Geo 315, i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj: SP A-001 od lipanj 2013., izrađenoj po SIRRAH d.o.o., Osijek, po ovlaštenom arhitektu dr.sc. Dražen Arbutina, dipl.ing.arh. iz Osijeka, broj ovlaštenja A 1558.  
- OBJEKT 2 (istočna zgrada), sa radionicom i popratnim sadržajima, te skladištem i popratnim sadržajima, katnosti Pr+I sa dvostrešnim kosim i dijelom ravnim krovom, GBP 1.393,66m<sup>2</sup>, max. tlocrtnih dimenzija 15.65m x 45.25m, max. visine krovnog vijenca od najniže kote uređenog terena uz objekt 7.60m, izgrađen na kat.čest.zem. 559/1 k.o. Kaštel Novi, u Ivana Pavla II/360, prikazana na geodetskoj snimci izvedenog stanja, broj: 22/12, od 19. lipnja 2013., izrađenoj po GEOTEHNA d.o.o., Split, po ovlaštenom geodetu Ratko Štefek, ing. geod. iz Spita, broj ovlaštenja Geo 315, i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj: SP A-001 od lipanj 2013., izrađenoj po SIRRAH d.o.o., Osijek, po ovlaštenom arhitektu dr.sc. Dražen Arbutina, dipl.ing.arh. iz Osijeka, broj ovlaštenja A 1558.
2. Za zgradu iz točke 1. izreke ovog rješenja ovlašteni inženjer građevinarstva Damir Vujčić, dipl.ing.grad. iz Osijeka, broj ovlaštenja G 1130, po SIRRAH d.o.o., Osijek, dao je izjavu, od lipnja 2013., da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.  
Ovlašteni arhitekt dr. sc. Dražen Arbutina, dipl.ing.arh. A 1558; ovlašteni inženjer građevinarstva Damir Vujčić, dipl.ing.grad. G 1130; ovlašteni inženjer strojarstva Nenad Dandić, dipl.ing.stroj. S1626; ovlašteni inženjer elektrotehnike Josip Heđi, ing.el. E855, dali su izjavu da predmetna zgrada ispunjava bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara.
3. Geodetski snimak i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

## Obrazloženje

PARTNER BANKA D.D. iz Zagreb. Vnčinina 2 podnijela je dana 24.6.2013. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tj. po tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja, tri primjerka geodetskog snimka i izjave iz točke 2. izreke ovoga rješenja.

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

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

Uvidom u Generalni urbanistički plan Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj 2/2006., 2/2009. i 2/2012.) i arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te očevitom održanim dana 20.10.2014., utvrđeno je da:

- su predmetne građevine unutar obuhvata navedenog plana i to u "M7- mješovita namjena, pretežito poslovna (uslužna, trgovačka, zanatska)"

- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene prema Odluci o najvišem broju etaža na nezakonito izgrađenoj zgradi izgrađenoj protivno prostornom planu ("Službeni glasnik Grada Kaštela" br. 11/12.),

- se predmetna zgrada se nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12. i 143/13.) na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade, ali je za istu priložena Potvrda Hrvatskih cesta, Zagreb KLASA: 361-01/14-12/578, URBROJ: 345-556/299-14-6, Split, 10.12.2014., da je predmetna zgrada izgrađena u skladu s posebnim uvjetima.

- predmetna zgrada je dijelom izgrađena na medi, ali nema istak koji prelazi na drugu česticu i nema otvor na zidu koji je izgrađen na medi sa susjednom česticom

- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,

- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

- za zgradu iz točke 1. izreke ovog rješenja do stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12) građevinski inspektor nije donio rješenje za uklanjanje

Uvidom u rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, Klasa: UP/I 361-03/14-08/1144. Urbroj: 2134/01-02-02-01/5-14-2 od 26.11.2014. i uplatnicu od 05.01.2015. koju je podnositelj zahtjeva priložio u spis utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 24.11.2014. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 24.11.2014. do 03.12.2014.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 03.12.2014., ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 20.01.2015. od strane ovoga upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12. i 143/13.) te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12. i 143/13.).

U točki 1. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12. i 143/13.).

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/11., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.) u iznosu od 70.00 kuna plaćena je u cijelosti.

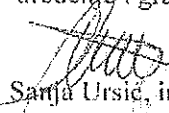


## UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Ulica Republike Austrije 20, 10 000 Zagreb, a putem ovog upravnog tijela, u roku od 15 dana od dana dostave ovog rješenja.

Žalba se podnosi neposredno ili preporučeno poštom, a može se izjaviti i na zapisnik kod ovog upravnog tijela. Uz žalbu je potrebno priložiti 50,00 kn upravne pristojbe u upravnim biljezima sukladno tarifi upravnih pristojbi 1. Opće pristojbe, Tar. br. 3 Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 49/11., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.)

Stručni suradnik I za prostorno  
uređenje i gradnju:

  
Sanja Ursić, inž.arh.

### DOSTAVITI:

1. PARTNER BANKA D.D., Vončinina 2, 10000 Zagreb,
2. Oglasna ploča,
3. U omot spisa.

### NA ZNANJE:

1. Građevinska inspekcija, Mike Tripala 6, Split (po izvršnosti),
2. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove (po izvršnosti),
3. Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša (po izvršnosti),
4. Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Odjel za gospodarstvo (po izvršnosti),
5. Dokumentacija prostora – ovdje.



341

"GEOTEHNA" d.o.o. Split - za geodetske i katastarske poslove projektiranje i konzalting

Sjedište: Rooseveltova 6 mobilni: 091 486 4040

Ured: Slavičeva 39 (prizemlje) tel. 021 486 404 fax. 021 486 320 geotehna@st.t-com.hr

Žiroračun: 2330003-1100109627

OIB: 85752288698

Suglasnost za obavljanje stručnih geodetskih poslova, Klasa: UP/I-930-03/09-02/05, UR.BROJ: 541-01-01/1-09-3, Zagreb, 29.01.2009.

OZNAKA: 22/12

Split, 19. lipnja 2013.

## GEODETSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE

u svrhu ishoda rješenja o izvedenom stanju

Podnositelj zahtjeva: PARTNER BANKA d.o.o.  
Zagreb, Vončinina 2

PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Matični broj i ime katastarske općine: 313483, KAŠTEL NOVI  
Katastarske čestice: 590/2 i 559/1  
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: Kaštel Novi, Ivana Pavla II 360

REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo,  
zaštitu okoliša, imovinsko-pravne poslove, gospodarenje  
gradskom imovinom i komunalno gospodarstvo  
Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo  
Ovaj grafički prilog je sastavni dio rješenja  
KLASA: UP/I-930-03-02/4353  
URBROJ: 2134/01-07-01/8-15-14  
Kaštel Sućurac 20. siječnja 2015. god. Po ovlaštenju

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:  
ovlašteni inženjer geodezije  
Ratko Štefek, ing.geod.

Stručni suradnici i suradnici ovlaštenog inženjera geodezije:  
Marija Poduje, suradnik o.i.g.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Ratko Štefek, ing.geod.

Direktor:

Ratko Štefek, ing.geod.

**“GEOTEHNA”** d.o.o. Split - za geodetske i katastarske poslove projektiranje i konzalting

Sjedište: Rooseveltova 6 mobilni 091 486 4040

Ured: Slavičeva 39 (prizemlje) tel. 021 486 404 fax. 021 486 320 geotehna@st.t-com.hr

Žiro račun: 2330003-1100109627

OIB: 85752288698

Suglasnost za obavljanje stručnih geodetskih poslova, Klasa: UP/I-930-03/09-02/05, UR.BROJ: 541-01-01/1-09-3, Zagreb, 29.01.2009.

OZNAKA: 22/12

Split, 17. rujna 2012.

# Tehničko izvješće o izradi geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade

## PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Matični broj i ime katastarske općine: **313483, KAŠTEL NOVI**

Katastarske čestice: **590/2 i 559/1**

Ime naselja, ulica/trg, kućni broj: **Kaštel Novi, Ivana Pavla II 360**

Na zahtjev stranke **PARTNER BANKA d.o.o.** iz Zagreba, Vončinina 2, izradili smo Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade u skladu sa čl.11, Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N.86/12) od 27.07.2012.

Predmet legalizacije je nezakonito izgrađena zgrada sa koja se nalazi na dvije katastarske čestice i to: na katastarskoj čestici 590/2 i 559/1, K.O. Kaštel Novi.

Nezakonita zgrada sastoji se od jedne etaže sa unutarnjom galerijom, a anografska oznaka zgrade je **Ivana Pavla II 360**. Navedeni objekt je u cijelosti evidentiran u katastru, dok je zemljišnoj knjizi evidentiran samo dio objekta izgrađen na čestici zemlje 559/1.

Izmjera je izvršena polarnom metodom u državnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM s 4 poligonske točke.

Koordinate poligonskih točaka sa kojih je izvršeno snimanje određene su GPS mjerenjem pomoću CROPOS-a s uređajem Stonex S9 GNSS. Podaci mjerenja GPS-a obrađeni su u kontroleru pomoću programa Surv CE.

Snimanje je izvršeno totalnom stanicom Trimble 3303. Podaci mjerenja obrađeni su u GEO 8 i nacrtani u CAD-u. Ispis-kartiranje je izvršeno na printeru HP Designjet 70.

Transformacija koordinata iz HDKS u HTRS96/TM izvršena je u programu T 7D.

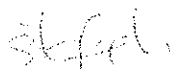
Granice parcela su na snimljenu topografiju nanešene preklapom katastarskog plana.

Preklap je izvršen na istočni, južni, zapadni betonski zid koji predstavlja granicu parcele i objekt koji je izgrađen na katastarskim parcelama 590/2 i 559/1.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

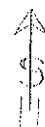
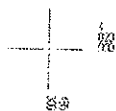
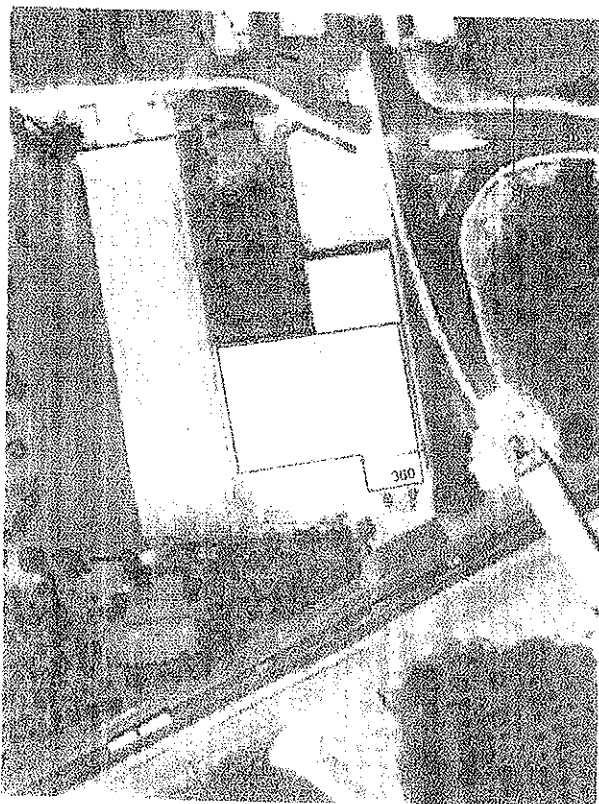
ovlašten inženjer geodezije

Katko Štefek, ing.geod



GEOTEHNA" d.o.o. Split

za geodetske i katastarske poslove, projektiranje i konzalting  
Split, Slavićeva 39, tel. 021/486-404, fax. 021/486-320 e-mail: geotehna@st.t-com.hr



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Podnositelj zahtjeva: PARTNER BANKA d.o.o.  
Katastarski broj i ime katastarske općine: 313483, KAŠTEL NOVI  
Katastarske čestice: 590/2 i 559/1  
Naselja, ulica/trg, kućni broj: K. Novi, Ivana Pavla II 360  
Kartni sustav/projekcija: HTRS96/TM  
Datum izrade: 19. lipnja 2013.

GEODETSKI SNIMAK PREKLOPLJEN NA DOF5/2011  
mjerilo 1:2000

Odgovorna osoba za izradu snimaka geodetskih poslova:  
Ovlaštena osoba za izradu snimaka

Ratko Štefek, ing. geod.

Ime:

Dino Čulić, mag. ing. geod. i geoinf.

(potpis i pečat o.l.g.)

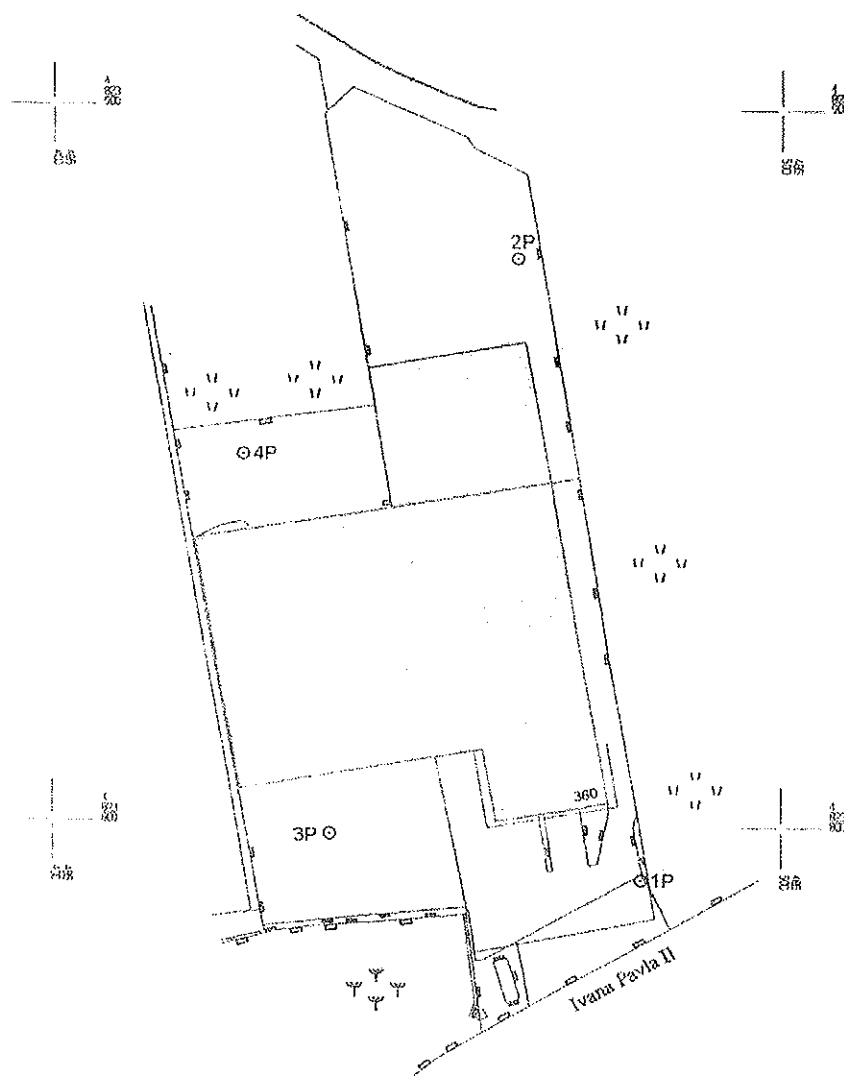
Štefek

344

GEOTEHNA" d.o.o. Split

za geodetske i katastarske poslove, projektiranje i konzalting

Split, Slavićeva 39, tel. 021/486-404, fax. 021/486-320 e-mail: geotehna@st.t-com.hr



PODACI O NEZAKONITO IZGRAĐENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)

Podnositelj zahtjeva:	PARTNER BANKA d.o.o.
Matični broj i ime katastarske općine:	313483, KAŠTEL NOVI
Katastarske čestice:	590/2 i 559/1
Ime naselja, ulica/trg, kućni broj:	K.Novi, Ivana Pavla II 360
Koordinatni sustav/projekcija:	HTRS96/TM
Mjesto i datum izrade:	19.lipnja 2013.

GEODETSKI SNIMAK

mjerilo 1:1000

Odgovorno osobe za obavljanje akatah geodetskih poslova:  
Ovlašteni inženjer geodetstva

(potpis i pečat o.l.g.)

Ratko Štefek, ing.geod.

Ime:

Dino Čulić, mag. Ing. geod. i geoinf.

*Štefek*

345

SNIMAK IZRADIO: Damir Vujčić dipl.ing.grad. SIRRAH projekt d.o.o. Ribarska 4; OSIJEK	DOKAZ MEHANIČKE OTPORNOSTI I STABILNOSTI U POSTUPKU OZAKONJENJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA Poslovna zgrada, Ivana Pavla II 380, 21217 Kaštel Štafilić k.č.br. 559/1, 559/7 i 590/2; k.o. Kaštel Novi lipanj 2013.	INVESTITOR: PARTNER BANKA d.d. Vončinina 2 10000 Zagreb
---	---	--

TVRTKA:	SIRRAH projekt d.o.o. Osijek, Ribarska 4
ZAHVAT U PROSTORU:	POSLOVNA ZGRADA
MJESTO IZGRADNJE:	Ivana Pavla II 380, 21217 Kaštel Štafilić k.č.br. 559/1, 559/7 i 590/2; k.o. Kaštel Novi
INVESTITOR:	PARTNER BANKA d.d. Vončinina 2, 10000 Zagreb
SNIMAK IZRADIO:	dr.sc. Dražen Arbutina, dipl.ing.arh.

Poglavlje:

X.

## DOKAZ O ISPUNJENOM BITNOM ZAHTJEVU MEHANIČKE OTPORNOSTI I STABILNOSTI

(Potpis i pečat)

Damir Vujčić dipl.ing.grad.

Damir Vujčić  
dipl.ing.grad.

Ovlaštenost: inženjer građevinarstva

SIRRAH-PROJEKT d.o.o.  
OSIJEK

list 1

346

SNIMAK IZRADIO Damir Vujčić dipl.ing.građ. SIRRAH projekt d.o.o. Ribarska 4, OSIJEK	DOKAZ MEHANIČKE OTPORNOSTI I STABILNOSTI U POSTUPKU OZAKONJENJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA Poslovna zgrada, Ivana Pavla II 360, 21217 Kaštel Štafilić k.č.br. 559/1, 559/7 i 590/2; k.o. Kaštel Novi lipanj 2013.	INVESTITOR: PARTNER BANKA d.d. Vončinina 2 10000 Zagreb
--	---	--

Naručitelj: **PARTNER BANKA d.d.**  
**Vončinina 2, 10000 Zagreb**

Lokacija zgrade: **Ivana Pavla II 360, 21217 Kaštel Štafilić**  
**k.č.br. 559/1, 559/7 i 590/2; k.o. Kaštel Novi**

Popis pregledane dokumentacije:

1. Arhitektonski snimak ozakonjenje izgrađenih zgrada  
lipanj 2013. projektant: dr.sc. Dražen Arbutina, dipl.ing.arh.,  
Sirrah projekt d.o.o., Ribarska 4, Osijek
2. Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade od
3. Povijesna dokumentacija i fotografije

Na temelju ocjene dane nakon pregleda zgrade, provedenih istražnih radova  
te naknadnih dokaza i proračuna, a u skladu s *Uputama za provedbu  
dokazivanja mehaničke otpornosti i stabilnosti u postupku ozakonjenja  
nezakonito izgrađenih zgrada*, dajem slijedeću **KONAČNU** ocjenu:

**POSLOVNA ZGRADA - OBJEKT 1 I OBJEKT 2**

## **ZADOVOLJAVA**

**BITNI ZAHTJEV MEHANIČKE OTPORNOSTI I STABILNOSTI**

U Osijeku, lipanj 2013. godine

Ovlašteni inženjer građevinarstva:

**Damir Vujčić, dipl.ing.građ.**

Damir Vujčić  
dipl.ing.građ.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva  
POSLOVNA ZGRADA - OBJEKT 1 I OBJEKT 2  
lipanj 2013.