

164

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU  
STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Republika Hrvatska  
**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
S P L I T

*IZVJEŠĆE*

Prilozi poština

**04 -07- 2016**

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj spisa: 4.St.20/2015.

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa/sjedište):

Predana za poštu obično prep. dan. 22.  
POŠTA 1 D.  
Broj primjerka 3 + 1 prim. ucc  
Tiskovna KM 1/1/15

AUTO SERVIS JAJO d.o.o. U STEČAJU, OIB: 78839593182, FILIPA GRABOVCA BB  
SINJ

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 1.03. 2016. DO 30.6. 2016.**

Sa poduzećem Sladoja j.d.o.o. iz Sinja zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora uz obvezu čuvanja i snošenja svih troškova uz cijenu od 2 eura po m<sup>2</sup> od 01.03.2016. godine na rok od 3 mjeseca kojeg dostavljam u privitku.

Uz suglasnost Skupštine isti bi produžio do okončanja ovog stečajnog postupka.

Procjenu objekta u Sinju izvršio je stalni sudski vještak Darko Malenica, sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te vještvo dostavljam u privitku. Za posebno Ispitno ročište u roku je dostavljena prijava tražbine Hrvatske radiotelevizije te u privitku dostavljam tablicu prijavljenih tražbina s izjašnjenjem Stečajnog upravitelja.

Također dostavljam punomoć za zastupanje Odvjetničkog društva Madirazza & Partneri d.o.o.

**II. STANJE STEČAJNE MASE**

Popis imovine stečajnog dužnika od Povjerenstva za popis imovine dostavljen je Sudu.  
Stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 25.693,56 kn.

**III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od 01.07.2016. do 31.07.2016.

Nakon održanog Ispitnog i Izvještajnog ročišta 25.07.2016. godine obaviti unovčenje imovine stečajnog dužnika sukladno odluci skupštine vjerovnika.

Predlaže se Skupštini vjerovnika da se prodaju poslovne zgrade i građevinskog zemljišta stečajnog dužnika objavi po cijeni od 2.304.287,91 kn, to jest po tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Mjesto i datum  
Split, 30.06.2016.

Stečajni upravitelj  
Berislav Bušelić, dipl.iur.

**AUTOSERVIS JAJO d.o.o.**  
u stečaju  
SINJ, Filipa Grabovca bb

**AUTO SERVIS JAJO d.o.o. Sinj u stečaju, Filipa Grabovca bb**, zastupano po stečajnom upravitelju Berislavu Bušelić (u daljnjem tekstu zakupodavac)

**SLADOJA j.d.o.o. iz Sinja, Suhač 4/A OIB: 53143496687** zastupano po direktoru Daliboru Sladoja (u daljnjem tekstu zakupnik) s druge strane

Zaključili su dana 01. 03. 2016. godine slijedeći

## **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 1.**

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor, koji se u naravi sastoji od dvije poslovne prostorije međusobno povezane, sanitarni čvor ukupne površine 570 m<sup>2</sup>.

U najam se daje i otvoreni prostor ispred i iza objekta.

Navedeni prostor predstavlja poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju objekta u Sinju, ulica Suhač 4a.

### **Članak 2.**

U navedenom prostoru zakupnik će obavljati posao vezan za registriranu djelatnost.

### **Članak 3.**

Zakupnik poslovni prostor prima u viđenom stanju, odriče se od isticanja prigovora na ispravnost i kvalitetu poslovnog prostora, kao i prava traženja sniženja zakupa po ovom osnovu.

### **Članak 4.**

Zakupodavac ne dozvoljava zakupniku da vrši odgovarajuće adaptacije i druge građevinske radove tijekom trajanja Ugovora.

### **Članak 5.**

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme od 3 mjeseca, računajući od 01.03.2016. godine s mogućnošću produženja istog na određeno vrijeme.

### **Članak 6.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da zakupnina za navedeni poslovni prostor iznosi 2 EUR-a po m<sup>2</sup>. Zakupnik će zakupninu plaćati mjesečno, a najkasnije do 05.-tog u mjesecu za tekući mjesec na žiro račun stečajnog dužnika dostavljenog u izdatom računu za tekući mjesec.

### **Članak 7.**

Dobiveni prostor zakupnik ne može dati drugome u podzakup bez suglasnosti zakupodavca.

### **Članak 8.**

Ugovorne strane su suglasne da je zakupnik pored zakupnine utvrđene u čl. 6. Ovog Ugovora obvezan na svoj teret snositi i ostale troškove, kao što su : električna energija, voda, smeće, komunalna naknada i vodoprivredna naknada. Zakupnik nije u sustavu PDV-a o čemu će dostaviti dokaz zakupodavcu.

### **Članak 9.**

Ugovorne strane su suglasne da će se danom zaključenja ovog Ugovora izvršiti stvarna primopredaja objekta, na način da se zakupniku omogući ulazak u posjed istog.

**Članak 10.**

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da otkazni rok ugovora o zakupu iznosi 15 dana. Nakon prestanka ovog Ugovora na bilo koji način Zakupnik se obvezuje predati Zakupodavcu predmetnu nekretninu slobodnu od stvari i osoba, te uredno podmiriti sve obveze.

**Članak 11.**

U slučaju spora ugovorne strane sporazumno utvrđuju nadležnost Trgovačkog suda u Splitu.

**Članak 12.**

Ovaj ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva).

**Članak 13.**

Ugovorne strane su suglasne da su ovaj Ugovor pravno razumjele, pa ga iste u znak priznanja i potpisuju.

U Sinju, 01. 03. 2016. godine

**Zakupodavac:**

**AUTOSERVIS JAJO d.o.o. u stečaju**

**AUTOSERVIS JAJO d.o.o.**  
**u stečaju**  
**SINJ, Filipa Grabovca bb**

**Zakupnik:**

**SLADOJA J.d.o.o. Sinj**

**SLADOJA J.D.O.O.**  
**Suhač 4A**  
**21230 Sinj**

**MALENICA DARKO**

sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
Mažuranićevo šetalište 15  
21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

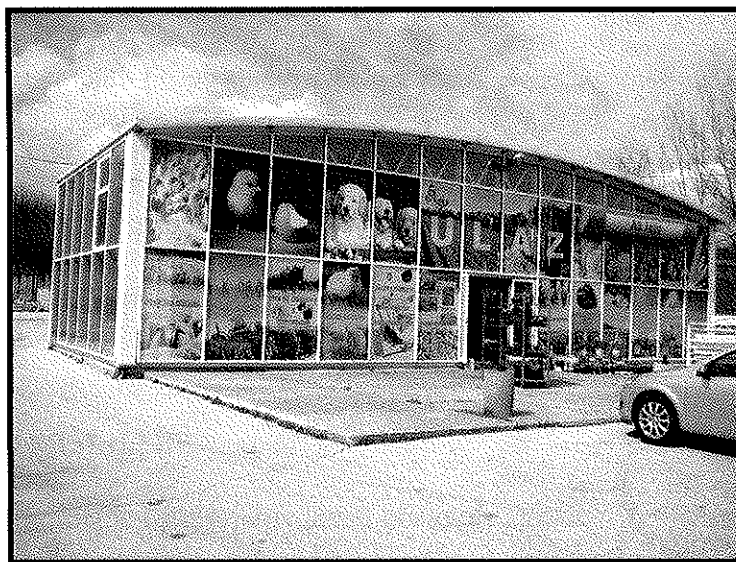
Sudac: **KATARINA MIKULIĆ**

Predmet: **4. ST – 420/2015**

Stečajna upraviteljica: **BERISLAV BUŠELIĆ**

Stečajni dužnik: **A.S. JAJO d.o.o. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI  
POSLOVNE ZGRADE I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



Očevid od 13.05.2016.godine

Ulica: Suhač 4a

Mjesto: SUHAČ

Split, 17.05.2016.godine

IZRADIO:  
MALENICA DARKO  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
Mažuranićevo šetalište 15  
21000 S P L I T  
**MALENICA ing. DARKO**

## NEKRETNINA:

A) Poslovna zgrada sagrađena na čest.zem. 1037/5 z.u. 1281  
K.O. Karakašica u Suhaču u Ulici Suhač 4a

B) Građevinsko zemljište

- a) Čest.zem. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica
- b) Čest.zem. 1037/8 z.u. 1281 K.O. Karakašica

## S A D R Ž 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 poslovne zgrade

B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta

B.3. Zaključak

B.4. Izjava procjenitelja

## U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Berislava Bušelića, dana 13.05.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Suhaču u Ulici Suhač 4a, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovne zgrade i građevinskog zemljišta.

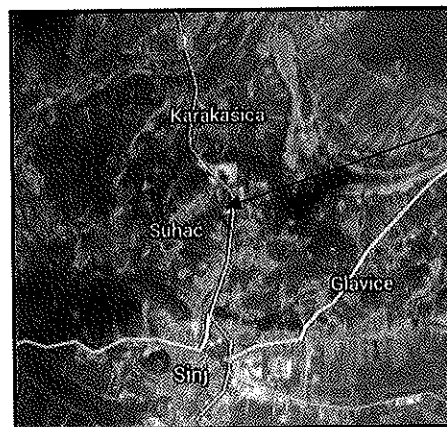
Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

### A) NALAZ

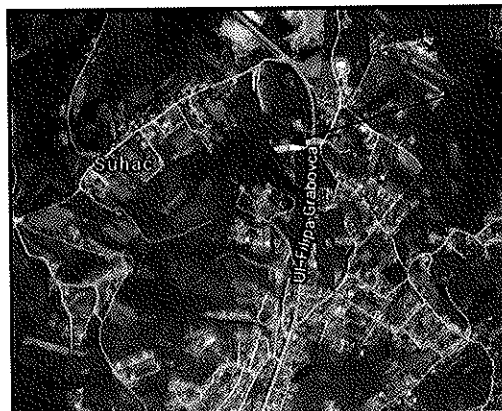
#### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata poslovna zgrada sagrađena na čest.zem. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica i građevinsko zemljište oznake čest.zem. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica i čest.zem. 1037/8 z.u. 1281 K.O. Karakašica u Suhaču u Ulici Suhač 4a, zapadno u neposrednoj blizini državne ceste D1 i 2,00km sjeverno od centra Grada Sinja.

#### MAKROLOKACIJA



#### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



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: 58/14 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, 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 podnjeti 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 I 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

Poslovna zgrada sastoji se od prizemlja i galerije.

Nosiva konstrukcija poslovne zgrade je izvedena od metalnih stupova i grednih nosača sa završnim pokrovom od sendvič panela.

Prizemlje poslovne zgrade se sastoji od prodajnog dijela, radionice te dva skladišna prostora, s tim što je dio prizemlja izveden ispod galerijskog prostora, a u tom dijelu su izvedeni čekaonica, šalter, dva sanitarna čvora, te garderoba sa sanitarnim čvorom.

Do prodajnog dijela se pristupa sa istočne dvorišne strane aluminijskom ostakljenom stijenkom, te su istočna, južna i sjeverna fasada prodajnog dijela kompletno izvedene kao aluminijske ostakljene.

Na podu u prodajnom dijelu, šalteru, čekaonici, sanitarnim čvorovima, te u garderobi sa sanitarnim čvorom su postavljene podne keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok su zidovi i plafoni, u dijelu ispod galerije, bojani na jupol.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene wc školjke i umivaonici.

U radionici i skladišnim prostorima na podovima je izvedena betonska podloga sa završnim kvarcnim posipom, dok je u južnom skladištu betonska podloga završno bojana bojom za beton.

U prostore radionice i južnog skladišta se može pristupiti zasebnim ulazima izvana iz dvorišnog prostora i to rolo aluminijskim punim vratima.



(72)

Svijetla visina od poda do plafona u prizemlju poslovne zgrade je prosječno 5,35m, dok je visina od poda do plafona u prostorima ispod galerije 2,50m.

Na galerijski prostor se pristupa unutarnjim jednokrakim stepeništem, izvedenim u zapadnom dijelu prodajnog prostora, te se isti sastoji od hodnika sa stepeništem, dvije kancelarije i sanitarnog čvora.

U hodniku i sanitarnom čvoru na podovima su postavljene podne keramičke pločice vel. 30 x 30cm, a u kancelarijama na podovima je postavljen laminat, dok su zidovi svih prostorija bojani na jupol.

U wc-u je ugrađena wc školjka i umivaonik.

Unutarnja vrata poslovne zgrade su izvedena kao jednokrakla puna drvena, dok je vanjska stolarija, izvedena kao aluminijska ostakljena osim dvaju vrata koja su izvedena kao aluminijska rolo puna.

U predmetnoj zgradi je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija.

Poslovna zgrada je spojena na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacijsku mrežu i gradsku elektro mrežu.

Predmetna poslovna zgrada je sagrađena 2002.godine.

Preostali dio nekretnine oznake čest.zem. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica i čest.zem. 1037/8 z.u. 1281 K.O. Karakašica u naravi predstavljaju asfaltirane površine oko i u funkciji poslovne zgrade, s tim što je u sjeverozapadnom dijelu nekretnine čest.zem. 1037/8 K.O. Karakašica izvedena nadstrešnica od metalne podkonstrukcije i završnog limenog pokrova, a koji dio služi kao vanjski skladišni prostor.

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

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

##### A) POSLOVNA ZGRADA

##### a) Prizemlje – prodajni dio, radionica, skladišta

1. Prodajni prostor	187,53m <sup>2</sup>
2. Sjeverno skladište	34,03m <sup>2</sup>
3. Južno skladište	29,89m <sup>2</sup>
4. Radionica	204,75m <sup>2</sup>
<hr/>	
UKUPNO a:	456,20m <sup>2</sup>
<hr/>	

## b) Prizemlje – dio ispod galerije

1. Čekaonica sa šalterom	16,51m <sup>2</sup>
2. Wc	2,40m <sup>2</sup>
3. Wc	2,55m <sup>2</sup>
4. Garderoba sa wc-om	10,22m <sup>2</sup>

---

UKUPNO b:	31,71m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

---

## c) Galerija

1. Hodnik sa stepeništem	4,55m <sup>2</sup>
2. Kancelarija	20,25m <sup>2</sup>
3. Kancelarija	17,52m <sup>2</sup>
4. Wc	2,75m <sup>2</sup>

---

UKUPNO c:	45,07m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

---

<b>SVEUKUPNO a + b + c:</b>	<b>532,98m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	----------------------------

---

**BRUTO POVRŠINA**

a) Prizemlje – prodajni dio, radionica, skladišta  
 $456,20 \times 1,10 = 501,82\text{m}^2$

b) Prizemlje – dio ispod galerije  
 $31,71 \times 1,10 = 34,88\text{m}^2$

c) Galerija  
 $45,07 \times 1,10 = 49,58\text{m}^2$

**VOLUMEN**

$501,82 \times 5,45 + 34,88 \times 2,70 + 49,58 \times 3,30 = 2.992,71\text{m}^3$

**A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta**

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica, u naravi gospodarska zgrada površine 532,00m<sup>2</sup> i dvorište površine 468,00m<sup>2</sup>, ukupne površine 1.000,00m<sup>2</sup> i čest.zem. 1037/8 z.u. 1281 K.O. Karakašica, u naravi pašnjak površine 1.075,00m<sup>2</sup>, s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist Auto servis „JAO“ d.o.o. Sinj za cijelo.

174

Prema katastarskom stanju je vidljivo da se između predmetnog zemljišta i magistralne saobraćajnice nalazi zemljište koje je prema izjavi stečajnog dužnika u vlasništvu RH kojim gospodare Hrvatske Vode i s kojima postoji ugovor o korištenju tog dijela parcele, a koji je asfaltiran i u funkciji korištenja.

Od strane Ureda državne uprave u Splitsko – dalmatinske županije, ured za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Sinj izdata je građevna dozvola, Klasa: UP/I – 361 – 03/02 – 01/05, Ur.broj: 2181 – 04/6 – 02 – 5 od 23.04.2002.godine, a koja je postala pravomoćna 27.06.2002.godine, kojom se investitoru „Autoservis Jajo“ d.o.o. Sinj odobrava gradnja poslovne građevine ukupne bruto površine 784,62m<sup>2</sup> (neto površine 726,63m<sup>2</sup>) na zemljištu označenom kao čest.zem. 1037/5 K.O. Karakašica.

## **B) STRUČNO MIŠLJENJE**

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

### **B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovne zgrade sa građevinskim zemljištem 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 predmetnih nekretnina 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 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.

175

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

### C) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE (SGV)

#### C.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	532,98m <sup>2</sup>
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m <sup>2</sup> netto korisne površine iznosi:	4.200,00Kn/m <sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost poslovne zgrade:  
532,98m<sup>2</sup> x 4.200,00 = 2.238.516,00Kn

#### C.2. Troškovi vezano za izgradnju poslovne zgrade

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	40.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad gradnjom	20.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	3.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	3.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	2.000,00Kn

C.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa  
2.992,71m<sup>3</sup> x 16,20Kn/m<sup>3</sup> = 48.481,90Kn

C.4. Procjena troškova vodnog doprinosa  
2.992,71m<sup>3</sup> x 13,40Kn/m<sup>3</sup> = 40.102,31Kn

#### C.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak	10.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak	20.000,00Kn
c) Elektroinstalacijski priključak	15.000,00Kn

C.6. Procjena troškova uređenja terena 80.000,00Kn

---

Nova građevinska vrijednost nekretnine:	2.520.600,21Kn
---	----------------

---

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 17.05.2016.god.
- Godina izgradnje 2002.god.
- Starost zgrade 14 god.
- Preostali vijek korištenja 86 god.
- OVK - 100 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 1,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost  $G/OVK = 14/100 = 0,14$  (14,00%)

- 176
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 79 god. (pravilnik prilog broj 10.)
  - Zamjenska starost zgrade =  $100 - 79 = 21$
  - Linearni otpis =  $21/100 = 0,21 = 21,00\%$

Preostala vrijednost

$2.520.600,21 \times 0,79 =$

1.991.274,16

---

**C) Sadašnja građevinska vrijednost poslovne zgrade (SGV): 1.991.274,16Kn**

---

**A izraženo u Eur iznosi  $1.991.274,16 : 7,49 = 265.857,70\text{Eur}$**

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 17.05.2016.godine  
1 Eur iznosi 7,49Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun sadašnje građevinske vrijednosti – SGV predmetne poslovne zgrade troškovnom metodom po  $1\text{m}^2$  netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost poslovne zgrade  $\text{Eur}/\text{m}^2 = 498,81\text{Eur}/\text{m}^2$
- Vrijednost poslovne zgrade  $\text{Kn}/\text{m}^2 = 3.736,10\text{Kn}/\text{m}^2$

#### **D) VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom, iz razloga što se u pravilu, te u troškovnoj metodi koju sam usvojio u ovom elaboratu vrijednost zemljišta se dobiva 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 četvrtim kvartalom 2015.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

Poredbene podatke za izradu ovog vještva usvojio sam korištenjem informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

### - Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište oznake k.čest.zem. 2791/3 K.O. Glavice površine 845,00m<sup>2</sup> i locirano 300m jugoistočno od predmetne nekretnine i 200m od istočno od državne ceste D1.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 30.12.2014.godine na iznos od 114.924,55Kn.

### - Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište oznake k.čest.zem. 2991/1 K.O. Glavice površine 676,00m<sup>2</sup> i locirano 650m jugoistočno od predmetne nekretnine i 450m od istočno od državne ceste D1.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 27.01.2015.godine na iznos od 99.919,90Kn.

### - Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište oznake k.čest.zem. 1404/2 K.O. Sinj površine 772,00m<sup>2</sup> i locirano 950m jugozapadno od predmetne nekretnine i 400m od zapadno od državne ceste D1.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 06.11.2014.godine na iznos od 122.429,71Kn.

14.3  
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI  
HOUSE PRICE INDICES  
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimesečje Quarter	Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	ostalo Other
2012	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,85	95,36	95,46	95,91
2013	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,85	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015	Q1	91,47	90,81	90,98	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	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Glavice	Glavice	Sinj
Z.K. čestica	k.č.z. 2791/3	k.č.z. 2991/1	k.č.z. 1404/2
Datum transakcije	30.12.2014.	27.01.2015.	06.11.2014.
Površina m <sup>2</sup>	845,00	676,00	772,00

Prodajna vrijednost Eur	15.003,20	13.010,40	15.982,99
Prodajna vrijednost Kn	114.924,55	99.919,90	122.429,71
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	17,76	19,25	20,70
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	136,00	147,81	158,59
Indeks/dan transakcije	93,98	92,33	93,98
Indeks/dan vrednovanja	91,88	91,88	91,88
Korekcijski faktor	0,978	0,995	0,978
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	17,37	19,15	20,24

### 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. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica
- b) Čest.zem. 1037/8 z.u. 1281 K.O. Karakašica

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Suhač uz državnu cestu D1	Usporedna 1 Sinj 200m istočno od državne ceste D1 i 300m jugoistočno od predmetne nekretnine	Usporedna 2 Sinj 450m istočno od državne ceste D1 i 650m jugoistočno od predmetne nekretnine	Usporedna 3 Sinj 400m zapadno od državne ceste D1 i 950m jugozapadno od predmetne nekretnine
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>	zemljište nalog  05/2016 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 12/2014 17,37	zemljište vlasništvo kupoprodaja 01/2015 19,15	zemljište vlasništvo kupoprodaja 11/2014 20,24

Lokacija - kategorija (-20% do +20%)	Vrlo dobra -	Dobra +15%	Dobra +15%	Vrlo dobra 0%
Veličina (-20% do +20%)	2.075,00 -	845,00 -5%	676,00 -5%	772,00 -5%
Oblik (-10% do +10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do +20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%

Namjena (-20% do + 20%)	Poslovna -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastruktura (-20% do + 20%)	Dostupna	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	- 20,14	+10% 19,11	+10% 21,07	0% 20,24
--	------------	---------------	---------------	-------------

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta poredbenom metodom po 1m<sup>2</sup> netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost građevinskog zemljišta Eur/m<sup>2</sup> = 20,14Eur/m<sup>2</sup>
- Vrijednost građevinskog zemljišta Kn/m<sup>2</sup> = 150,85Kn/m<sup>2</sup>

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da ukupne prometna (tržna) vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi:

a) Čest.zem. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica

1.000,00 x 150,85 = 150.850,00

1.000,00 x 20,14 = 20.140,00

**UKUPNO a:**

**150.850,00Kn**

**20.140,00Eur**

b) Čest.zem. 1037/8 z.u. 1281 K.O. Karakašica

1.075,00 x 150,85 = 162.163,75

1.075,00 x 20,14 = 21.650,50

**UKUPNO b:**

**162.163,75Kn**

**21.650,50Eur**

**UKUPNO a + b:**

**313.013,75Kn**

**41.790,50Eur**

Na osnovu prethodno iznijetog izračuna troškovnom metodom usvajam da prometna (tržna) vrijednost predmetnih nekretnina čini sadašnju građevinsku vrijednost poslovnog objekta – SGV i vrijednost građevinskog zemljišta, na osnovu čega u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu prometnu (tržnu) vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost na dan 17.05.2016.godine izraženo u Kn i Eur iznosi:

Kn

Eur



180

C) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE – SGV

A) Poslovna zgrada sagrađena na čest.zem. 1037/5 z.u. 1281

K.O. Karakašica

- površine 532,98m<sup>2</sup>

1.991.274,16

265.857,70

D) VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

a) Čest.zem. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica

- površine 1.000,00m<sup>2</sup>

150.850,00

20.140,00

b) Čest.zem. 1037/8 z.u. 1281 K.O. Karakašica

- površine 1.075,00m<sup>2</sup>

162.163,75

21.650,50

---

**SVEUKUPNO A + B:**

**2.304.287,91Kn**

**307.648,20Eur**

---

**B.3. Zaključak**

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica, te građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 1037/5 z.u. 1281 K.O. Karakašica i čest.zem. 1037/8 z.u. 1281 K.O. Karakašica u Suhaču u Ulici Suhač 4a, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 17.05.2016.godine iznosi:

**Tv = 2.304.287,91Kn ili 307.648,20Eur**

Tv = 307.648,20Eur

Tv = 2.304.287,91Kn

Nkp = 532,98m<sup>2</sup>

Tv/Ngp = 577,22Eur/m<sup>2</sup>

Tv/Ngp = 4.323,40Kn/m<sup>2</sup>

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

Split, 17.05.2016.godine



#### B.4. Izjava procjenitelja

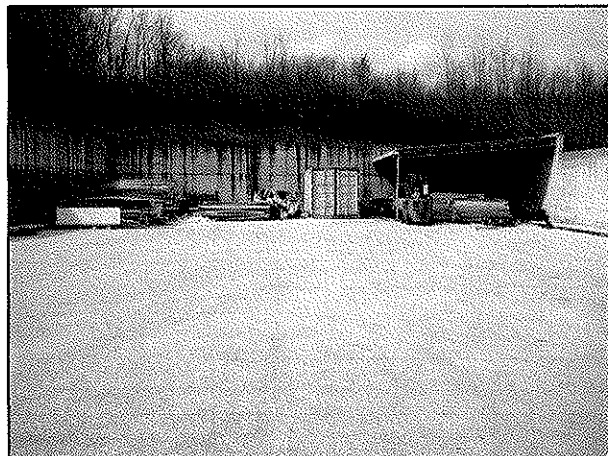
- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih 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 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. 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.



ZAPADNO PROČELJE POSLOVNE ZGRADE



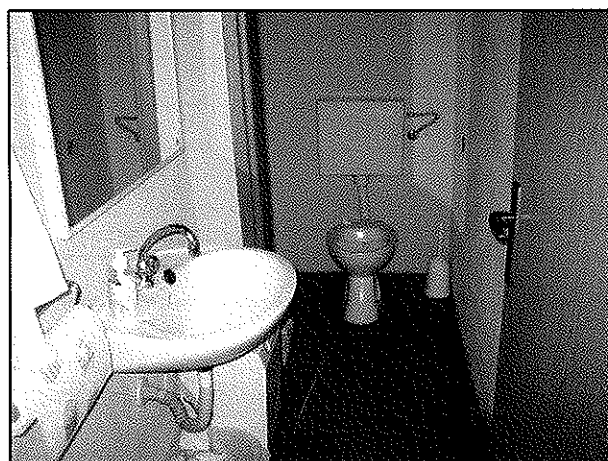
ČEST.ZEM. 1037/8 K.O. KARAKAŠICA



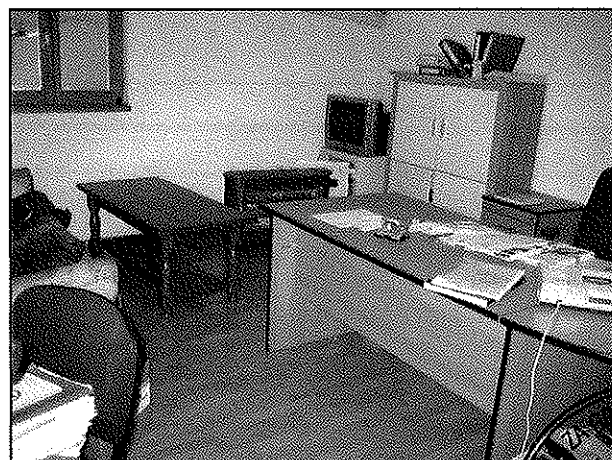
PRODAJNI PROSTOR



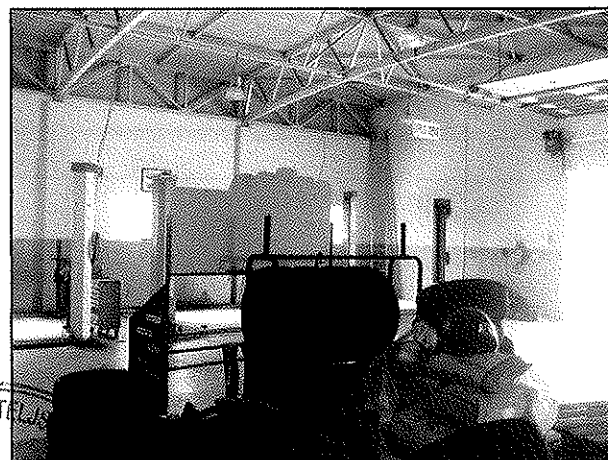
SANITARNI ČVOR U PRIZEMLJU ISPOD GALERIJE



KANCELARIJA U GALERIJI



RADIONICA





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 16.05.2016. 23:16

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 325660, KARAKAŠICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1281

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1172/2015

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1037/5	DVORIŠTE I GOSPODARSKA ZGRADA			1000	
		DVORIŠTE			468	
		GOSPODARSKA ZGRADA			532	
2.	1037/8	PAŠNJAK			1075	
		UKUPNO:			2075	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AUTO SERVIS "JAJO" D.O.O.SINJ	
2.1	Zaprimljeno 20.07.2015. broj Z-1172/15  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br.St-20/2015 od 17.srpnja 2015.godine u z.k.ul.br. 1281 K.O.Karakašica,zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama dužnika Autoservis Jajo d.o. o. Sinj,F.Grabovca bb OIB 78839593182 koje se sastoje od č.zem.1037/5 - dvorište bod 468 m2 i gospodarska zgrada od 532 m2 i č.zem.1037/8 - pašnjak od 1075 m2.	ZABILJEŽBA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 25.08.2006. broj Z-1429/06  Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 366/06 od 14.kolovoza 2006 godine soleminiziranog pod brojem OU-98/2006 od strane Javnog bilježnika Josipa Bradarića uknjižuje se pravo zalogu na teret i zkt.u iznosu od 715.000,00 CHF uvećano za kamte, troškove i naknade,u korist <b>SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,RUĐERA BOŠKOVIĆA 16</b>	715,000.00 CHF	
6.			



# Preris katastarskog plana

Izrađen u digitalnom obliku  
mjerilo 1:2880

K.O. KARAKAŠICA

Kat. plan br. 9

Katastarska pristojba naplaćena u iznosu  
70 kn

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
POSTAVA SINJ Dragašev prolaz 24

1037/5, 1037/8

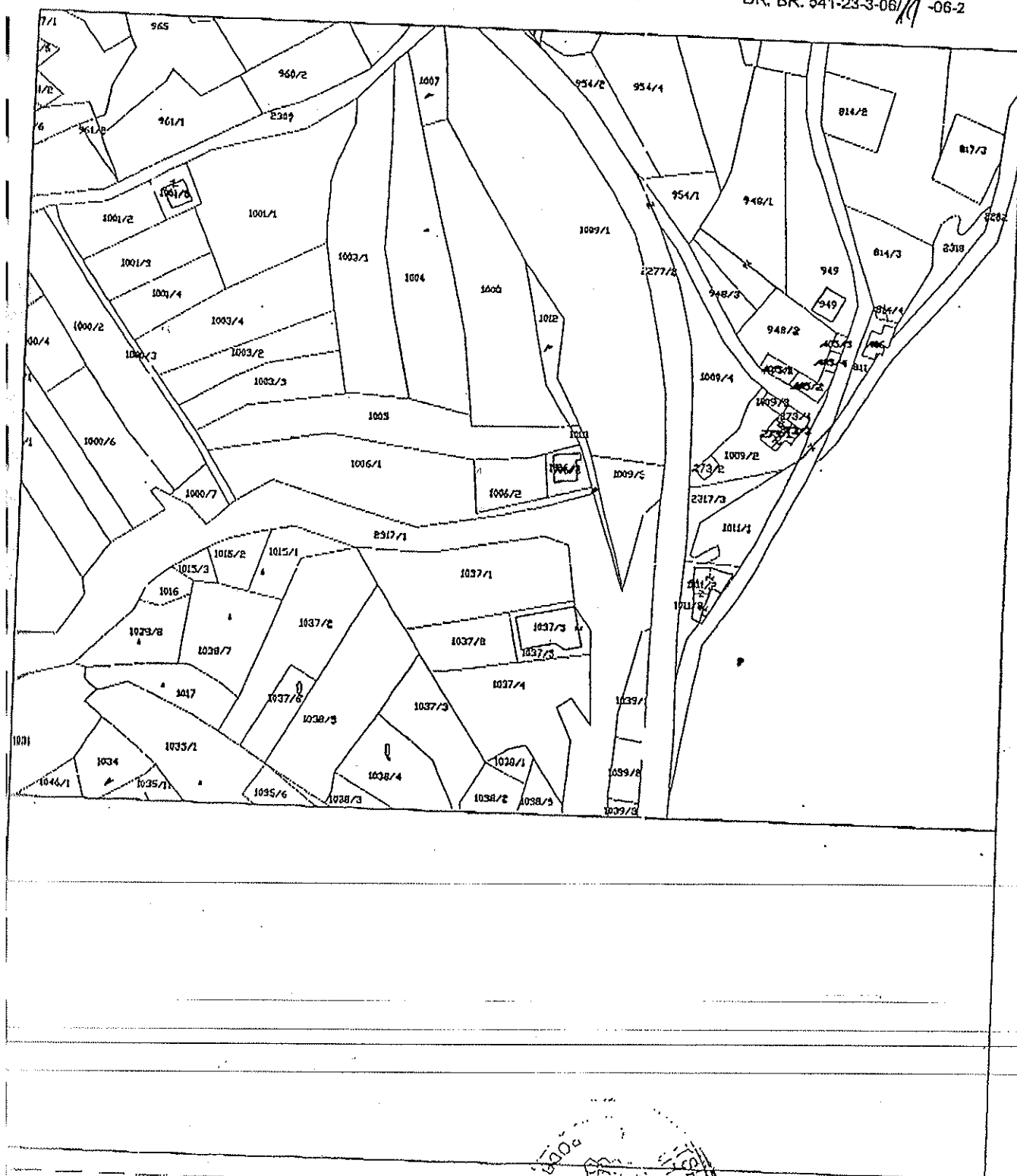
Numeracija po upisu u katastar

Numeracija po oznakama zemljišne knjige

zavedena pod broj

KLASA: 935-06/06-01/  
UR. BR. 541-23-3-06/11-06-2

848



# Preris katastarskog plana

K.O.

SINJ



185

PUBLIKA HRVATSKA  
 AVNA GEODETSKA UPRAVA  
 LUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
 ISPOSTAVA SINJ

AI: 935-07/06-01/1237  
 BROJ: 541-23-3-06/11-06-2  
 06.07.2006.

## IZVADAK IZ KATASTRA ZEMLJIŠTA

Katastarska općina: Karakašica

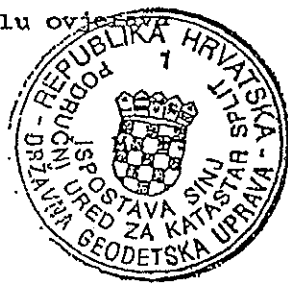
Strana: 1

Broj k.č.	P.L.	BP	Naziv kat. čestice	Kultura	Kl.	Površina	Primjedba	Ovla.
Čini broj	Prezime i ime (Naziv)	Adresa					Omjer	
1037/5	346	9		POSLOVNA ZGRADA		5 32		
		9		DVORIŠTE		4 68		
600315	"A.S. JAJO"		SINJ SINJ					1/1
1037/8	346	9		PAŠNJAK	3	10 75		
600315	"A.S. JAJO"		SINJ SINJ					1/1
UKUPNO:						20 75		

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

Izvadak iz katastra zemljišta nije dokaz o pravu vlasništva, a izdaje se u svrhu  
 njegov postupka  
 te se u druge svrhe ne može koristiti.

Ovaj izvod vjeran svom originalu ovjerava



*[Handwritten signature]*

(potpis službene osobe)

Ovo rješenje postalo je pravomoćno

dana 27. lipnja 2002. godine.

U Sinju, 27. 06. 2002. godine.

REPUBLIKA HRVATSKA

Ured državne uprave u Splitsko-Dalmatinskoj Županiji

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove,

graditeljstvo i zaštitu okoliša

ISPOSTAVA SINJ

KLASA: UP/I-361-03/02-01/05

URBROJ: 2181-04/6-02-5

Sinj, 23. travnja 2002. godine



Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Sinj, Ureda državne uprave u Splitsko-Dalmatinskoj Županiji rješavajući povodom zahtjeva "AUTOSE-RVIS JAJO" d.o.o. Sinj, Ante Starčevića bb, za izdavanje građevne dozvole za gradnju poslovne građevine - autoservis i salon automobila, temeljem članka 45. stavak 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 52/99, 75/99 i 117/01), i z d a j e

## GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Investitoru "AUTOSERVIS JAJO" d.o.o. Sinj, Ante Starčevića bb, odobrava se gradnja poslovne građevine namjene - autoservis i salon automobila "JAJO" Sinj, ukupne bruto površine 784,62 m<sup>2</sup> (netto površine 726,63 m<sup>2</sup>), na zemljištu označenom kao čest.zem. 1037/5 K.O. Karakašica, prema glavnom projektu koji je prilog i sastavni dio ove građevne dozvole

Glavni projekt se sastoji od:

1.1. arhitektonskog i građevnog projekta, projekta vodovoda i kanalizacije, izrađenog od tvrtke "ŠI - INWEST" d.o.o. Sibenik, Put Lugaš 3, oznaka projekta TD 20-200-08/03 od ožujka 2002. godine, -knjiga 1

1.2. projekta građevinske fizike, izrađenog od tvrtke "BUČIĆ - GRADNJA" d.o.o. Sibenik, Kralja Zvonimira 168, oznaka projekta TD-02/2002 od ožujka 2002. godine - knjiga 2

1.3. projekta elektroinstalacija izrađenog od tvrtke "GILAN" d.o.o. Split, Kralja Zvonimira 14, oznaka projekta T.D.E. 39/02 od ožujka 2002. godine, - knjiga 3

1.4. izvještaj - o geomehaničkim istražnim radovima na lokaciji "Autosalona i autoradionice Škoda" u Sinju - R.N.I.-390022-23/01 - Instituta građevinarstva Hrvatske d.d. Poslovni centar Split.

2. Prilikom gradnje predmetne građevine investitor odnosno izvođač dužan je pridržavati se slijedećeg:

2.1. Gradnja građevine i stručni nadzor gradnje investitor mora povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti.

2.2. U tijeku gradnje i u slučaju prekida radova na građevini investitor je dužan poduzeti mjere osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.

2.3. Investitor je dužan tijelu graditeljstva i građevnoj inspekciji najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova i o nastavku građevnih radova nakon prekida dužeg od 3 mjeseca pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova.

2.4. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova pribaviti elaborat iskolčenja građevine.



2.5. Investitor ili izvođač je dužan, za privremeno zauzimanje jednog zemljišta za potrebe gradilišta postupiti po odredbama posebnog zakona.

2.6. Za privremeno zauzimanje javno prometnih površina za potrebe gradilišta, investitor ili izvođač dužan je ishoditi odobrenje nadležnog tijela općine ili grada odnosno pravne osobe određene posebnim Zakonom.

2.7. Izgrađena građevina smije se početi koristiti odnosno staviti u pogon nakon što tijelo graditeljstva izda dozvolu za njezinu uporabu.

2.8. Izgrađena privremena građevina i postavljanje opreme gradilišta moraju biti stabilne te odgovarati propisanim uvjetima zaštite od požara i eksplozije zaštite na radu i svim drugim mjerama zaštite zdravlja ljudi i okoliša.

2.9. Sve privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, opreme, gradilišta, neutrošeni građevni i drugi materijal otpad i sl. moraju biti uklonjeni a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilištu dovedeno u uredno stanje prije izdavanja uporabne dozvole.

2.10. Na gradilištu je potrebno predvidjeti i provoditi mjere zaštite zraka od onečišćenja, zaštite od prekomjerne buke, zaštitu tla i podzemnih voda od onečišćenja te ostale propisane mjere za zaštitu zdravlja ljudi.

2.11. Ako tijekom gradnje namjerava na građevini učiniti izmjene ili dopune kojima se može utjecati na bilo koji bitni zahtjev za građevinu ili ako te izmjene nisu u skladu s posebnim zakonima i drugim propisima, odnosno posebnim uvjetima iz članka 47. stavak 1. Zakona o gradnji, investitor je dužan ishoditi izmjenu i dopunu građevne dozvole.

2.12. Ako se u tijeku gradnje promjeni investitor novi investitor dužan je od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevne dozvole u svezi s promjenom imena investitora izdane.

2.13. Gradnji po ovoj građevnoj dozvoli može se pristupiti po njejoj konačnosti.

2.14. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevna dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.

2.15. Važenje ove građevne dozvole se može na zahtjev investitora produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti iz članka 47. stavka 1. Zakona o gradnji ili ako se nisu promijenili bitni zahtjevi za građevinu prema odredbama Zakona o gradnji u skladu s kojima je izdana.

2.16. Investitor odnosno njegov pravni sljednik dužni su za sve vrijeme dok građevina postoji čuvati glavni projekt koji je sastavni dio ove dozvole.

2.17. Investitor je dužan ispuniti sve uvjete navedene u POTVRDI izdanoj od Hrvatskih cesta d.o.o. Ispostave Split, pod Klasa: 340-09/02-04/88 Urbroj: 345-552-06/843-o2-2 od 15.04.2002. godine.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor, "AUTOSERVIS JAJO" d.o.o. Sinj, Ante Starčevića bb, podnio je dana 11.04.2002. godine zahtjev za izdavanje građevne dozvole za gradnju građevine navedene u izreci ove građevne dozvole.



Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:

1. Lokacijsku dozvolu Klasa: UP/I-350-o5/oo-ol/72 Urbroj: 2181-o4/6-oo-2 od 30.10.2000. godine, izdanu od ove Ispostave Ureda;
2. Suglasnost broj: 3/267-2002. od 03.10.2000. izdanu od JKP "Vodovod i čistoća" d.o.o. Sinj;
3. Izvješće o izvršenoj kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti, broj: 01/104-o2 od travnja 2002.godine, izdano od ovlaštenog revidenta Darko Fadić, dipl.ing.građ. ovlašteni inženjer građevinarstva, "PROGRADING" d.o.o. Split, Trogirska 1;
4. Ugovor o zakupu javnog vodnog dobra zaključen između Hrvatskih voda Zagreb (kao zakupodavac) Klasa: 943-o4/ol-ol/35 Urbroj: 374-1-7-ol-1 od 14.02.2001. godine i investitora (kao zakupnika) od 16.03.2001. godine;
5. Dokaz da ima pravo graditi na predmetnoj nekretnini - zemljišnoknjižni izvadak za čest.zem. 1037/5 Z.U. 590 izdan od Općinskog suda u Sinju Odjela za zemljišne knjige S.I. 2120/o2 od 09.04.2002. godine;
6. Prijepis posjedovnog lista Klasa: 935-o7/o2-ol/582 Urbroj: 541-18-o6/o2-o2-2 od 05.04.2002. godine od Državne geodetske uprave Ispostave Sinj;
7. Kopiju katastarskog plana klasa: 935-o6/o2-ol/307 Urbroj: 541-18-o6/o2-o2-2 od 05.04.2002. godine izdanu od Državne geodetske uprave Ispostave Sinj;
8. Potvrdu zaštite okoliša Klasa: 351-o2/ol-ol/49 Urbroj: 2181-o4/oo-ol/ od 08.04.2002. godine izdanu od ovog Ureda - Odsjeka za komunalne poslove i zaštitu okoliša Split;
9. Rješenje o suglasnosti Klasa: UP/I-116-o2/o2-ol/26 Urbroj: 556-13-o6/62-o2/3 od 11.04.2002. godine izdano od Državnog inspektorata - Područna jedinica Split, Odsjek za nadzor u području zaštite na radu;
10. Suglasnost br. 1886-32-o3/2002. godine izdanu od HEP-a d.d. Zagreb DP "Elektrodalmacija" Split - Pogon Sinj, od 05.04.2002. godine;
11. Vodopravnu suglasnost Klasa: UP/I-325-o7/o2-ol/148 Urbroj: 374-24-4-o2-2/PB od 04.04.2002. izdanu od "Hrvatske vode" VGO za vodno područje dalmatinskih slivova Split;
12. Suglasnost broj: 511-12-18-UP/I-583/1-2002.Z.S. od 04.04.2002. godinu izdanu od PU Splitsko-Dalmatinske, Sektora upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite.

Na temelju zaključka o nadopuni zahtjeva investitor je dostavio:

1. Četiri primjerka glavnog projekta s potvrdom da je izrađen u skladu s posebnim uvjetima, odnosno odredbama posebnog Zakona i drugim propisima i izjavama ovlaštenih projektanata o usklađenosti glavnog projekta sa odredbama istih;
2. Popis stranaka (susjeda međašnika) i njihove izjave:
  - izjavu neposrednog međašnika, vlasnika čest.zem. 1037/7 K.O. Karašica, Ljupke Čurković iz Suhača, o suglasnosti sa izdavanjem građevne dozvole (izjava ovjerena od Javnog bilježnika broj: OV-956/o2 od 15.04.2002. godine),

- 4 -

- 189
- izjavu neposrednog međašnika Pavla Ćurković iz Suhača, vlasnika čest.zem. s južne strane uz čest.zem. 1037/5 K.O. Karakašica, koji je izjavu dao pred Javnim bilježnikom broj: OV-958/o2 od 15.04.2002. godine, o suglasnosti sa izdavanjem građevne dozvole;
3. Potvrdu Ureda za rad, zdravstvo i socijalnu skrb - Sanitarne inspekcije Ispostave Sinj, Klasa: 540-02/02-01/19 Urbroj: 2181-03/6-02-2 od 15.04.2002. godine;
4. Potvrdu Hrvatskih cesta d.o.o. Ispostave Split, Klasa: 340-09/02-04/88 Urbroj: 345-552-06/843-02-2 od 15.04.2002. godine.

Dana 16.04.2002. godine pod Klasa: UP/I-361-03/02-01/05 Urbroj: 2181-04/6-02-3 ovaj Ured dostavio je projektnu dokumentaciju Gradu Sinj radi donošenja rješenja o komunalnom doprinosu.

Grad Sinj - Upravni odjel za komunalne poslove dostavio je dana 23.04.2002. godine rješenje o visini komunalnog doprinosa izdano pod Klasa: UP/I-361-01/02-01/13 Urbroj: 2175-1-05/02-4 od 23.04.2002. godine.

Povodom podnesenog zahtjeva postupljeno je po odredbama Zakona o gradnji, te je utvrđeno da je glavni projekt izrađen u skladu s propisanim i utvrđenim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na predmetnoj lokaciji te da su ispunjeni uvjeti iz članka 50. Zakona o gradnji.

U postupku izdavanja građevne dozvole pribavljeni su podaci o susjedima međašnicima, te je utvrđeno da je investitor ishodio suglasnosti za izdavanje građevne dozvole, od neposrednih susjeda.

Nakon ovako provedenog postupka izvršen je očevid na licu mjesta o čemu je sačinjen zapisnik.

Prema svemu navedenom, utvrđeno je da je investitor udovoljio zahtjevu iz članka 39. i 50. Zakona o gradnji, te da su ispunjeni svi propisani uvjeti za izdavanje građevne dozvole, te je doneseno rješenje kao u izreci.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja u Zagrebu u roku od 15 dana od dana primitka iste.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovoj Ispostavi Ureda uz pristoju od 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98 i 66/99).

Troškovi postupka za donošenje ove građevne dozvole u iznosu od 100,00 kn uplaćeni na žiro-račun br. 2390001-1100012233 Ureda državne uprave u Splitsko-Dalmatinskoj Županiji.

Pristojba na građevnu dozvolu po tbr. 63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98 i 66/99) u iznosu od 625,00 kn propisno uplaćena na žiro-račun br. 30102-630-16 u korist Državnog proračuna RH.

Pripremila:

Marija Dukić

DOSTAVITI:

1. "AUTOSERVIS JAJO" d.o.o. Sinj,

Ante Starčevića bb,

sa tri primjerka kompleta glavnog projekta,

2. Hrvatske vode, Zagreb - Ulica grada Vukovara 220

3. Hrvatske ceste d.o.o. - Ispostava Split, Ruđera Boškovića 22,



POŠTOM PREDAJU PREDSTOJNIKA  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Ante Bijić, dipl.iur.

- 150
4. Pavao Čurković, Suhač
  5. Ljupka Čurković, Suhač,
  6. Grad Sinj,
  7. Građevna inspekcija - ovdje,
  8. Ured za gospodarstvo  
Ispostava Sinj (po konačnosti),
  9. Evidencija - ovdje,
  10. Arhiva - ovdje, s jednim  
kompletom glavnog  
projekta.

AUTO SERVIS JALO d.o.o. Sinj u stečaju  
Filipa Grabovca bb  
OIB: 78839593182  
Stečajni upravitelj

Split, 30.06.2016.  
4.St-20/2015

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT  
STEČAJNI SUDAC: Katarina Mikulić

TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA RAZLUČNIH VJEROVNIKA  
S izjašnjenjem stečajnog upravitelja o prijavljenim tražbinama (članak 31. Stečajnog zakona)

Red.br.	VJEROVNIK	ADRESA	OSNOV. TRAŽBINE	PRIJAVLJENO	PRIZNATO	OSPORENO	NAPOMENA
1.	SOCIETE GENERALE – SPLITSKA BANKA d.d., Split OIB: 69326397242	Split, Ruđera Boškovića 16	Ugovor o dugoročnom kreditu	6.078,509,95	6.078,509,95	-	Nije pokrenut ovršni postupak
	UKUPNO RAZLUČNI:			6.078,509,95	6.078,509,95		

TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA STEČAJNIH VJEROVNIKA  
S izjašnjenjem stečajnog upravitelja o prijavljenim tražbinama i viši isplati red (članak 71. St.1. Stečajnog zakona)

Red.br.	VJEROVNIK	ADRESA	OSNOV. TRAŽBINE	PRIJAVLJENO	PRIZNATO	OSPORENO	NAPOMENA
1.	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIA POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED SPLIT ISPOSTAVA SINJ Zastupano po ŽDO u Splitu		Porezi i prirezi doprinosa za ZO i doprinos za MO	12.775,78	12.775,78	-	
	UKUPNO I VIŠI ISPLATNI RED:			12.775,78	12.775,78		

**TABA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA STEČAJNIH VJEROVNIKA**

**S izjašnjenjem stečajnog upravitelja o prijavljenim tražbinama II viši ispllatni red (članak 71. St.2. Stečajnog zakona)**

Red. br.	VJEROVNIK	ADRESA	OSNOV. TRAŽBINE	PRIJAVLJEN O	PRIZNATO	OSPORENO	NAPOMENA
1.	HRVATSKA ŠUME d.o.o. OIB: 69693144506	Zagreb, Ljudevita Farkaša Vukotinovića 2	Naknada za korištenje općekorisnih funkcija šuma	3.509,33	3.509,33	-	
2.	VITEŠKO ALKARSKO DRUŠTVO SINJ, OIB:15656934984	Sinj, Šetalište Alojzija Stepinca 2	Pravomoćna presuda na isplatu	291.129,30	291.129,30	-	
3.	GRAD SINJ	Dragašev prolaz 24, Sinj	Obveze komun.naknade	12.240,08	12.240,08	-	
4.	ALLIANZ ZAGREB d.d.	Zagreb, Heinzelova 70	Pravomoćno rješenje o ovrsi	4.852,30	4.852,30	-	
5.	FINANCIJSKA AGENCIJA OIB: 85821130368	Zagreb, Ulica grada Vukovara 70	Neplaćena pristojba fin.agen.	3.236,95	3.236,95	-	
6.	HRVATSKE VODE VODNOGOSPODARSKI ODJEL ZA SLIVOVE JUŽNOG JADRANA, OIB: 28921383001	Split, Vukovarska 35	Zakonska obveza plaćanja naknade za uređenje voda	28.059,87	28.059,87	-	
7.	HP. HRVATSKA POŠTA d.d. OIB: 87311810356	Zagreb, Jurišićeva 13	Obveze plaćanja objavljenih poštan. usluga	5.867,48	5.867,48	-	
8.	HRVATSKI TELEKOM d.d. OIB: 81793146560	Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9	Neplaćeni računi za isporučene elektroničke komunikacijske usluge	9.462,72	9.462,72	-	
9.	ORXX GRUPA d.o.o. OIB: 82333208898	Sesvete, Ljudevita Posavskog 7/a	Rješenje o ovrsi	1.276,17	1.276,17	-	
10.	SOCIETE GENERALE – SPLITSKA BANKA d.d. Split	Split, Rudera Boškovića 16	Ugovor o dugoročnom kreditu	6.078,509,95	6.078,509,95	-	
11.	PORSCHÉ CROATIA d.o.o. OIB: 56007827423	Velika Gorica, Zagrebačka 117	Neplaćeni računi	2.801.456,08	2.801.456,08	-	
12.	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT ISPOSTAVA SINJ, Zastupano po ŽDO u Splitu		Neplaćeni porezi i doprinosi	38.265,46	38.265,46	-	
13.	HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA OIB: 68419124305	Zagreb, Prislavlje	Neplaćena TV pristojba	8.256,01	8.256,01		
	<b>UKUPNO II VIŠI ISPLATNI RED:</b>			<b>9.285.121,70</b>	<b>9.285.121,70</b>	<b>-</b>	

**STEČAJNI UPRAVITELJ**

Berislav Bušelić, dipl. jur.

**AUTOSTANIS JAO d.o.o.**

u stečaju

SINJ, Filipa Grabovca bb