



PREDMET:	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
NEKRETNINA:	OBITELJSKA KUĆA
LOKACIJA:	k.č.z. 1797/2 (č.z. 6071/11) k.o. Split
NARUČITELJ:	Stečajni upravitelj Josipa Hrga , Bihačka 15, Split, oib:15662494844 Imenovan od Trgovački sud u Splitu, Sukoišanska 6, 21000 Splitu Sudac: Katarina Mikulić oib: 30842297926
SVRHA:	St-227/2020
TD:	21-71-PVN
DATUM:	Split, veljača 2022
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:	RH, Županijski sud u Splitu, Ured predsjednika, Broj: 4 Su-656/2018 od 05.12.2018, Split
IZRADILA:	Marija Šarić Leko, stalni sudski vještak i procjenitelj
SURADNIK:	Ema Ribarović, mag.ing.aedif.
ODGOVORNA OSOBA U STING d.o.o.:	Marija Šarić Leko, dipl.ing.građ.

• **SADRŽAJ** prema sa čl 67 i 68 Pravilnika

1	SAŽETAK PROCJENE:	2
2	ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA	3
2.1	ZADATAK	3
2.2	IDENTIFIKACIJA S OBIJEROM NA KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE, TE PROSTORNI PLAN	3
3	REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI, OBIJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM OBIJEŽJIMA	5
3.1	REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA	5
3.2	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI S OBIJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA	6
4	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBIJEŽJA NEKRETNOSTI KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST	6
5	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI	7
6	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	7
6.1	PRIBAVLJENI PODACI	7
6.2	ANALIZA POREDBENIH NEKRETNOSTI	8
6.2.1	KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA	10
6.2.2	KOEFICIJENT ODPUSTANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	10
6.2.3	KOEFICIJENT ODPUSTANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU)	10
6.2.4	KOEFICIJENT ODPUSTANJE U KAKVOĆI ARONDAČIJSKIH POVRŠINA	11
6.2.5	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA	11
6.2.6	UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	11
6.2.7	VISINA VODNOG DOPRINOSA	11
6.2.8	VISINA KOMUNALNOG DOPRINOSA	11
6.2.9	TROŠKOVI GRAĐENJA	11
6.2.10	KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU	11
6.2.11	NAKNADA ZA PRIKLJUČENJE GRAĐEVINA	12
6.2.12	DOKAZ LEGALNOSTI	12
6.2.13	OVKG	12
6.2.14	FK MATRICA	12
6.2.15	PROSJEČNA MJESEČNA BRUTO PLAĆA U RH ZA PRETHODNU GODINU	13
7	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	13
8	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI, KAKVOĆI NEKRETNOSTI I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI	14
8.1	ZAKLJUČAK U SVEZI OBRACHUNA VAŽEĆIH POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNOSTI MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA, TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	17
8.2	OSVRT NA OBRACHUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNOSTI:	18
9	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	18
9.1	PRIMJENJENI PROPISI, STRUČNA I ZNANSTVENA LITERATURA	18
10	OVLAŠTENJE	20
11	PRILOZI	23
11.1	IZVADAK IZ GEOPORTALA (HTTPS://GEOPORTAL.DGU.HR/)	23
11.2	ZK IZVADAK	24

1 SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj procjene:		Trgovački sud u Splitu, Sukoišanska 6
OIB:		30842297926
Dan pregleda nekretnine:		27.10.2021
Dan kakvoće:		27.10.2021
Dan vrednovanje:		11.2.2022
Tečaj prema tečajnoj listi HNB-a na dan vrednovanja:	kn	7,524737
Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadrana:		138,18
Nekretnina		Obiteljska kuća na građevinskom zemljištu
Namjena prema GUP Split		K5
Cjenovni blok:		Ravne njive-poslovno
Zk ulozak OS Split, ZK odjel Split		9733
č.z.		6071/11
oznaka		dvor/kuća
k.č.z		1797/2
k.o.		Split
Površina zemljišta	m ²	230,00
Jedinična cijena zemljišta	kn/m ²	759,54
Vrijednost zemljišta	kn	174.693,30
Vrijednost obiteljske kuće	kn	342.700,00
Tržišna vrijednost	kn/m ²	517.393,30
Tržišna vrijednost -zaokruženo	kn	517.400,00 kn
	€	68.759,88 €
Jedinična cijena kuće i zemljišta-zaokruženo	kn/m ²	2.249,57
	€/m ²	298,96

Procjenitelj:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.

2 ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA

2.1 ZADATAK

Temeljem narudžbe od strane stečajnog upravitelja Josipa Hrge iz Splita, Bihaćka 15, oib:15662494844, imenovanog u stečajnom postupku br. St-227/2020 koji se vodi na **Trgovačkom sudu u Splitu**, oib: 30842297926, kod sutkinje Katarine Mikulić, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnosti, obiteljske kuće izgrađene na kčz 1797/2 ko Split, upisane u ZK uložak 9733 Općinskog suda u Splitu, pod brojem č.z. 6071/11.

Za dan vrednovanja uzima se dan izrade vještva i to **27.10.2021. god.** (usklađeno sa danom isporuke 11.02.2022, s obzirom na kretanje na tržištu nekretnosti)

Za dan kakvoće uzima se dan pregleda nekretnosti i to **27.10.2021. god.**

2.2 IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE, TE PROSTORNI PLAN

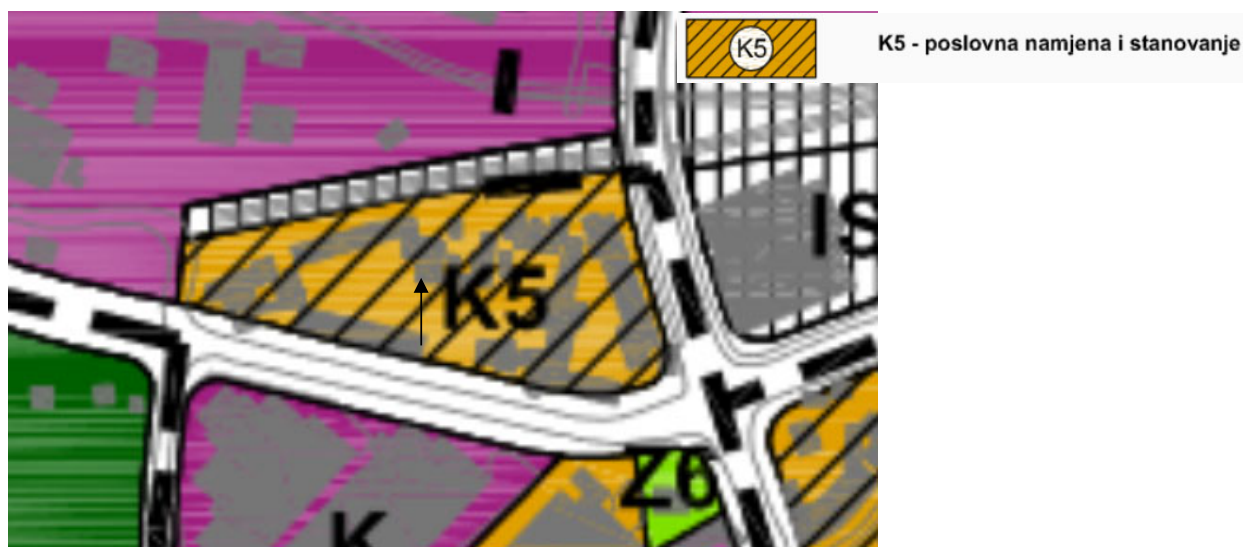
Zemljišne i katastarske čestice nisu usklađene. U nastavku je dana tablica sa identifikacijom čestice

k.o. Split					GUP Split		
Redni broj	Katastarska čestica	ZK uložak	Površina zemljišta (m ²)	Oznaka zemljišta	Namjena	kis GP ₁	kategorija
1	1797/2	9733	230	dvor/kuća	K5	2,5	2

Prikaz katastarske čestice (izvor: www.katastar.hr)



IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA GUP SPLIT



Korištenje i namjena prostora:



Urbana pravila:

3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostora mješovite izgradnje

Posebna pravila – poslovna namjena i stanovanje K5

Odgovarajuće se primjenjuju urbana pravila za mješovitu namjenu M1 i poslovnu namjenu K.

Posebna pravila - križanje ulica Put Stinica i Put Supavla

Unutar obuhvata od cca 2.5 ha omogućava se gradnja sadržaja uz maksimalni $k N=2.5$ moguć smještaj volumena većih visina (viših od P+8). Obvezna provedba natječaja na temelju programa i programskih smjernica prihvaćenih od Gradonačelnika na prijedlog nadležnog stručnog tijela. Obvezna izrada detaljnog plana uređenja.

BUKA I ZAGAĐENJE

Utjecaj buke je povremeno/ograničeno.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

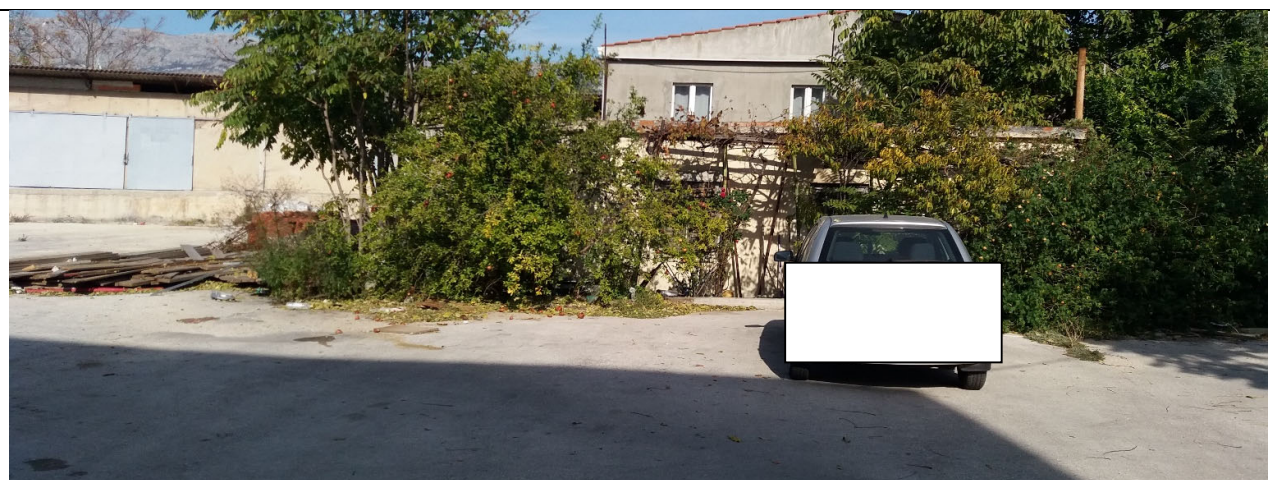
3 REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENIVANE NEKRETNOSTI, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA

Dan pregleda nekretnosti: 27.10.2021. god.

Opseg obilaska: Obavljen je vizualni pregled nekretnosti i fotodokumentiran.

Korištena dokumentacija: Katastarski prerin, zk.ul.

3.1 REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



Sl.1. Južno pročelje kuće



Sl.2. Sjeverno i zapadno pročelje kuće



3.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

Predmet procjene je obiteljska kuća, prizemnica, izgrađena na građevinskom zemljištu oznake k.č.z. 1797/2 (ZK 1071/11) k.o. Split. Iz ZK izvatka je vidljivo vidljivo da uporabna dozvola nije dostavljena na uvid, kuća je uplanjena u katastarski operat, drugi dokazi legalnosti nisu dostavljeni na uvid.

Fasada kuće je ožbukana, krov je ravan i neprohodan, na prozorima se nalaze istrošene drvene škere, vrata su metalna s dijelomičnim ostakljenjem. Na zapadnoj strani parcele nalazi se betonski zid koji čini granicu parcele. Okolne čestice uglavnom su izgrađene manjim stambenim objektima i poslovnim zgradama, u blizini prema sjeveru nalazi se željeznička pruga, a na južnoj strani u ulici Put Supavla pruža se prometnica s 4. prometna traka.

Budući da pristup nekretnini nije osiguran unutar zgrade, nekretnina će se procijeniti s obzirom na dostupne podatke iz ZK izvatka, vanjski izgled kuće i okoliša te lokacije objekta t eostale javno dostupne podatke.

4 UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST

Namjena prema GUP Split:	K5 -poslovna namjena i stanovanje
Pristup:	nije osiguran
Ocjena položaja lokacije	Dobra lokacija – nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.
Kategorija zemljišta:	2. –nisu ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole
Kis:	2,5

Buka:	povremeno/ograničeno
Zagađenje:	Nema značajnog utjecaja
Vodovodna i kanalizacijska mreža:	vodoopskrbni cjevovod Ø300 u ulici Put Supavla i Stinice mješoviti sistem kanalizacije u ulici Put Supavla
Energetski sustav:	kabel 110 kV u ulici Mike Tripala
Pošta i telekomunikacija:	korisnički i spojni vodovi i kanali u ulici Stinice glavni poštanski centar u Hercegovačkoj ulici
Površina čestice 1797/2:	230 m ²
Bruto površina kuće:	56 m ²

5 PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Bazni indeks cijena nekretnosti za područje Jadran prema:

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>, tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnosti **Bazni indeksi, 2015. = 100¹⁾**

Jadran						
Tromjesečje	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	101,77	102,25	110,54	118,67	125,39	132,8
2	100,33	106,58	109,33	119,24	126,3	134,34
3	101,80	105,46	112,20	118,05	126,91	138,18
4	101,39	108,67	113,5	120,35	127,61	

6 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

6.1 Pribavljeni podaci

R.br.	KO	kčz/ ID	Najmena	kis	Kategorija	Površina (m ²)	Površina u prometu (m ²)	Iznos (kn)	Jedinični iznos (kn)	Jedinični iznos (€)	Datum ugovora	Cjenovni blok
1	Split	611/1	K5	2,5	2	1689	1689	5.139.821,50	3.043,12	404,41	3.6.2019	Mejaši-P 2
2	Split	406/1	K5	1,6	1	231,55	231,55	73.861,45	318,99	42,39	10.9.2020	Mejaši-P 2
3	Split	406/1	K5	1,6	1	1546	1546	1.040.384,85	672,95	89,43	10.9.2020	Mejaši-P 2
4	Split	406/1	K5	1,6	1	109	109	73.861,45	677,63	90,05	10.9.2020	Mejaši-P 2
5	Split	375/1	K5	1,6	1	600	600	439.368,75	732,28	97,32	18.2.2020	Mejaši-P 2
6	Split	375/1	K5	1,6	1	60	60	30.000,00	500,00	66,45	12.11.2018	Mejaši-P 2
7	Split	2869	K5	1,6	1	800	800	1.069.798,40	1.337,25	177,71	21.6.2018	Mejaši-P 5
8	Split	2868/1	K5	1,6	1	202,71	202,71	378.531,30	1.867,35	248,16	25.3.2021	Mejaši-P 5

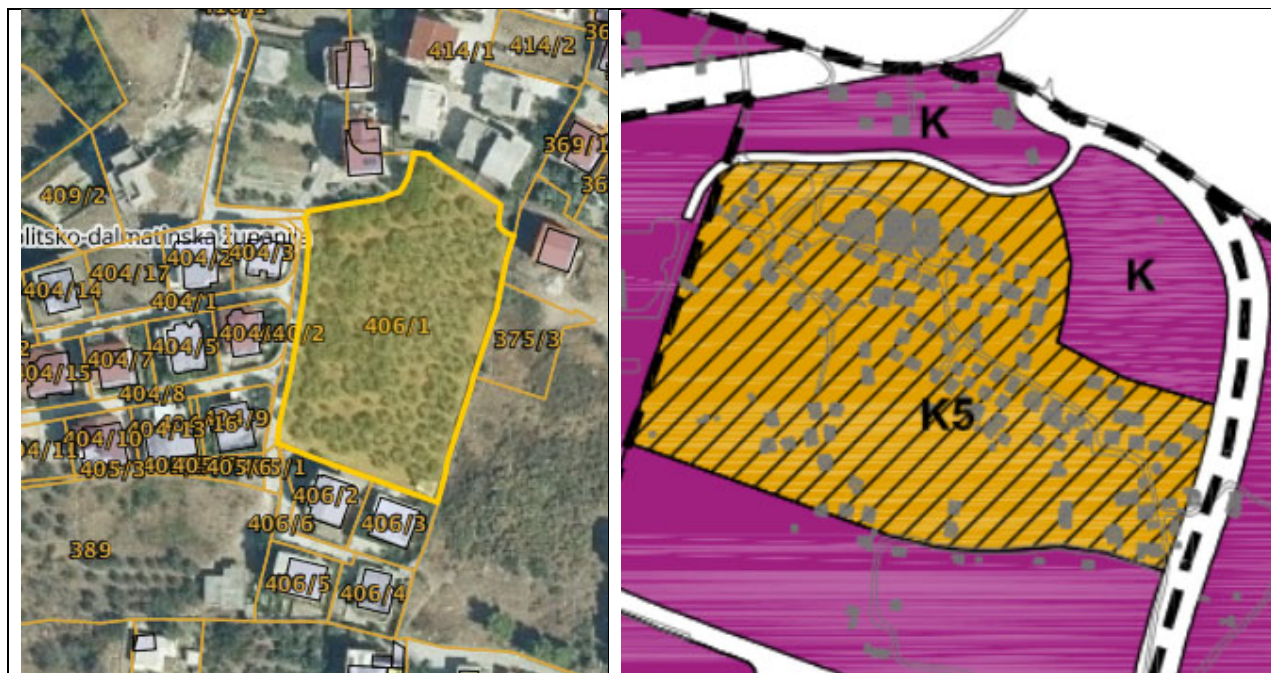
Pregledom sustava e nekretnosti, odabrano je sveukupno 8 poredbenih nekretnosti. S obzirom na nedovoljan broj nekretnosti, zemljišta 2. kategorije, namjene K5 (poslovna namjena i stanovanje) prema GUP-u Split, područje pretrage prošireno je na zemljišta 1. kategorije, namjene K5 (poslovna namjena i stanovanje). Sve odabrane nekretnosti su iz različitog cjenovnog bloka, iste namjene, 1. kategorije zemljišta i predmet prometa- kupoprodaja.

6.2 Analiza poredbenih nekretnina

1-k.č.z. 611/1 k.o. Split, namjene K5-poslovna namjena i stanovanje prema GUP-u Splita, zemljište 2. kategorije



2, 3, 4-k.č.z. 406/1 k.o. Split, namjene K5-poslovna namjena i stanovanje prema GUP-u Splita, zemljište 1. kategorije



5, 6 - k.č.z. 375/1 k.o. Split, namjene K5-poslovna namjena i stanovanje prema GUP-u Splita, zemljište 1. kategorije



7- k.č.z. 2869 k.o. Split, namjene K5-poslovna namjena i stanovanje prema GUP-u Splita, zemljište 1. kategorije



7- k.č.z. 2869 k.o. Split, namjene K5-poslovna namjena i stanovanje prema GUP-u Splita, zemljište 1. kategorije



6.2.1 Korekcijski faktor međuvremenskog izjednačenja

-Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše **4** godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

R.br.	Datum	Bazni indeks na dan ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)
1	3.6.2019	119,24		1,159
2	10.9.2020	126,91		1,089
3	10.9.2020	126,91	138,18	1,089
4	10.9.2020	126,91		1,089
5	18.2.2020	125,39		1,102
6	12.11.2018	113,50		1,217
7	21.6.2018	109,33		1,264
8	25.3.2021	132,80		1,041

6.2.2 Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

Prema važećem prostornom planu, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za česticu iznosi **2,5**.

Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja, proračunat je u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa k_{is} procjembene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11.

6.2.3 Koeficijent odstupanja zbog različite kategorije zemljišta (spremnost za gradnju)

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta 100%, za II 50-80%, za III 25-60%. Procjembena i poredbena nekretnina nalazi se u različitim kategorijama stoga je potrebno primjenjivati koeficijent odstupanja. Sve poredbene nekretnine, zemljišta I. kategorije će se u proračunu umanjiti za 20%.

6.2.4 Koeficijent odstupanje u kakvoći arondacijskih površina

Sve nekretnosti su samostalne površine, svojim oblikom i veličinom, prema prostorno planskoj dokumentaciji su građevne, pa nije potreban koeficijent za preračunavanje.

6.2.5 Koeficijent za preračunavanje služnosti puta i vodova

Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjembenu vrijednost.

6.2.6 Utjecaj buke i zagađenja na vrijednost nekretnine

S obzirom na lokaciju nekretnosti, blizinu prometnice i željezničke pruge, utjecaj buke uzeti će se u obzir kao povremeno/ograničeno ($\leq 5\%$). Sve nekretnosti manje ugrožene s bukom, će se analizirati s uvećanjem od 2%.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnost nalazi.

6.2.7 Visina vodnog doprinosa

Prema Uredbi o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa NN br.83/2015)

Tbr.	Osnovica	Jedinica	Zona		
			A	B	C
	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44	5,63	2,10

6.2.8 Visina komunalnog doprinosa

II. ZONA – G.K. : Spinut, Lovret, Bol, Plokiće, Sućidar, Lokve, Gripe, Split 3, Blatine-Škrapi i Žnjan osim dijela I zone tj. od Puta Duilova do istočne granice GK Žnjan

ZONA	STAMBENI	POSLOVNI	PROIZVODNI
II	39,97 kn	39,97 kn	39,97 kn

6.2.9 Troškovi građenja

Prema Pokazatelji troškova građenja 2017.god (HKA) objavljenog na mrežnim stranicama HKA, troškovi radova za obiteljsku kuću jednostavnog standarda iznosi kako slijedi:

Troškovi gradnje prema HKA bez PDV-a BKP	3.250,00	kn/m ² BKP
Troškovi gradnje prema HKA s PDV-om BKP	4.062,50	kn/m ² BKP
Odnos NKP/BKP	0,9	
Troškovi građenja s PDV-om NKP	4.513,89	kn/m ² NKP

6.2.10 Koeficijent za prilagodbu

Prema podacima iz Godišnjeg izvješća o tržištu nekretnosti za područje grada Splita, prosječna jedinična cijena za obiteljsku kuću iznosila je 7.759,31 kn/m² bez PDV-a, s PDV-om 9.699,14 kn/m².

4.2.5 OK – STAMBENA ZGRADA (KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPNA KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m ²)	kn/m ²
24	18.795.610,35	2.422,33	7.759,31

Omjer jedinične tržišne vrijednosti obiteljskih kuća prema Izvješću o tržištu nekretnina i cijena troškova građenja prema HKA daje koeficijent prilagodbe 2,15.

6.2.11 Naknada za priključenje građevina

Naknada za priključenje izračunata je temeljem Uredbe o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine NN 109/11, kao slijedi i ne smije biti veća:

– od 25% prosječne mjesečne bruto plaće u Republici Hrvatskoj za prethodnu godinu, za stan kao posebni dio nekretnine ,površine do 200 m² građevinske bruto površine.

Priključenje na elektroenergetsku mrežu regulirano je Općim uvjetima HEP a i Pravilnikom o priključenju. Jedinična «cijena» po kW priključne električne snage, utvrđena je Odlukom Vlade Republike Hrvatske i iznosi za cijelo područje Republike Hrvatske 1.350,00 kuna (+ PDV), osim za grad Zagreb, gdje iznosi 1.700,00 kuna (+ PDV). Troškovi priključenja iznose umnožak jedinične cijene po kW i odobrene električne snage (min 5kW za kućanstvo).

Nije dostavljen dokaz o priključcima

6.2.12 Dokaz legalnosti

Nije dostavljen dokaz o legalnosti objekta.

6.2.13 OVKG

Održivi vijek korištenja građevine, prema Prilogu 9. Pravilnika , za obiteljske kuće iznosi 70-100 god. S obzirom na stanje i održavanje, odabire se 100. godina.

6.2.14 FK matrica

FK	MATRICA	A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • loša lokacija* • jedna postoji/nepostoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabire se 2

6.2.15 Prosječna mjesečna bruto plaća u RH za prethodnu godinu

Neće se uzeti u obzir budući je zgrada nelegalna, a podatak se koristi pri proračunu vrijednosti priključka.

7 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti propisane su tri metode procjene i to poredbeni, prihodovna i troškovna metoda. Ovisno o vrsti nekretnosti ovisi koja će metoda biti primijenjena.

Poredbeni metoda, primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojnih, poluizgrađenih i izgrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene.

Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnosti, gospodarske i druge nekretnosti kojima je svrha stvaranje prihoda.

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

Temeljem čl. 23. st. 2. Zakona: Za procjenu vrijednosti nekretnosti, neizgrađenog građevinskog zemljišta, odabrana je poredbeni metoda, kojom se utvrđuje vrijednost poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena za min. 3 nekretnosti (optimalno 5-8) koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. U postupku poredbe uspoređuje se svojstva nekretnosti uz korištenje koeficijenta za preračunavanje kojom se preračunavaju razlike u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnosti (P. čl. 27. st. 2), uz poštivanje uvjeta podudarnosti istih obilježja, te uvjeta odstupanja prikazanih u statističkom proračunu. Kao rezultat poredbe dobije se jedinična vrijednost nekretnosti koju bi poredbeni nekretnosti imala u slučaju da ima ista svojstva kao i procjenjena nekretnost.

Posebno treba voditi računa da nakon statističke obrade i izračuna s isključivanjem ostanu min. 3 poredbene nekretnosti, vezano za čl. 24. st. 1. Zakona.

ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI

Kriterij za odabir podataka

- Dovoljan broj poredbenih nekretnosti – najmanje 3, optimalno 5 – 8,
- P. čl. 35. st. 1. + čl. 19 -dovoljno podudarna obilježja -Razlika u vrijednosti korištenih podataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti
- P. čl. 4. st. 1 -odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnosti nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja
- P. čl. 4. st. 2- za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnosti nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma)
- P. čl. 4. st. 3- Eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja
- P. čl. 7. st. 1, VREMENSKO RAZDOBLJE -pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnosti koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja

Napomena:

Tereti i prava na katastarskoj čestici utječu na njenu vrijednosti i financiranje.

Hipoteka ne utječe na vrijednost , ali utječe na financiranje.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako nisu sastavni dio građevine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu)

8 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI

		Procjembena nekretnina	Poredbene nekretnine							
		0	1	2	3	4	5	6	7	8
lokacija:	kčz	6071/11	611/1	406/1	406/1	406/1	375/1	375/1	2869	2868/1
	ko	Split	Split	Split	Split	Split	Split	Split	Split	Split
OSNOVNI ULAZNI PODACI										
izvor podataka	jed.mj.									
prodajna/tražena cijena (kn)	kn		5.139.821,50	73.861,45	1.040.384,85	73.861,45	439.368,75	30.000,00	1.069.798,40	378.531,30
površina m²	m²		1689,00	231,55	1546,00	109,00	600,00	60,00	800,00	202,71
jedinična kupoprodajna cijena	kn/m²		3043,12	318,99	672,95	677,63	732,28	500,00	1337,25	1867,35
	€/m²		404,41	42,39	89,43	90,05	97,32	66,45	177,71	248,16
EKONOMSKA OBILJEŽJA										
vrsta transakcije			KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
datum transakcije		2021	3.6.2019	10.9.2020	10.9.2020	10.9.2020	18.2.2020	12.11.2018	21.6.2018	25.3.2021
koeficijent za preračun			1,16	1,09	1,09	1,09	1,10	1,22	1,26	1,04
preračunata jed. cijena	kn/m²		3526,48	347,31	732,71	737,80	806,98	608,72	1690,12	1943,00
FIZIČKO-TEHNIČKA OBILJEŽJA										
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnost za koeficijent za preračun		2	2	1	1	1	1	1	1	1
preračunata jed. cijena	kn/m²		1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
			3526,48	277,85	586,17	590,24	645,58	486,98	1352,10	1554,40
k _{is}		2,50	2,50	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
KP		1,65	1,65	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28
koeficijent za preračun (prilog 11)		KP/KPpor.	1,00	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
preračunata jed. cijena	kn/m²		3526,48	358,43	756,16	761,41	832,80	628,20	1744,20	2005,18
Ostala FT obilježja- BUKA			Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična
koeficijent za preračun			1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
preračunata jed. cijena	kn/m²		● 3597,01	○ 365,60	○ 771,28	○ 776,64	○ 849,45	○ 640,77	● 1779,09	● 2045,28
STATISTIČKA OBRADA 1										
Prosječna vrijednost		1.353,14	kn/m²							
Prosječna vrijednost-medijan		813,05	kn/m²							
Kontrola interkvalitativnog izjednačavanja, aps % (≤ ± 40%)			18,2% < 40%	14,61% < 40%	14,61% < 40%	14,61% < 40%	16% < 40%	28,15% < 40%	33,04% < 40%	9,53% < 40%
Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % (≤ ± 30%)			342,41% > 30%	55,03% > 30%	5,14% < 30%	4,48% < 30%	4,48% < 30%	21,19% < 30%	118,82% > 30%	151,56% > 30%
Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m²)			2783,96	447,45	41,76	36,41	36,41	172,28	966,04	1232,24
(X _i -X _{SR}) ²			7750451,16	200212,59	1744,31	1325,43	1325,43	29681,19	933235,33	1518405,61
Standardno odstupanje, σ=SQRT(Σ(X _i -X _{SR}) ² * 1/N)		1142,17								
Kontrola pravilo 2-σ		2284,34	NE	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK
PROSJEČNA VRIJEDNOST NAKON STATISTIČKE KONTROLE I ISKLJUČIVANJA										
Prosječna vrijednost (kn/m²)		759,54								
Prosječna vrijednost (€/m²)		100,94								

TROŠKOVNA METODA ZA OBITELJSKU KUĆU

OBITELJSKA KUĆA				
NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE	1=2+5	227.500,00 kn	30.233,61 €	
TROŠKOVI GRADNJE	2=3*4	227.500,00 kn	30.233,61 €	
Troškovi gradnje, sa PDV kn/m ² (NKP)	3	4.513,89 kn/m ²	599,87 €/m ²	
Netko korisna površina	4	50,40 m ²		
OBIČNO NASTALI UZGREDNI TROŠKOVI-TROŠAK PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, NADZORA I ISHOĐENJA AKTA	5	0,00 kn	0,00 €	
izražen u % od cijene građenja nove zgrade (max 10% etalonske cijene građenja Prema čl.5 st.6 Z o poticanoj stanogradnji)				0%
UMANJENJE ZBOG STAROSTI	6=7*8	72.800,00 kn	9.674,76 €	
Udio u ukupnoj cijeni iznosi 100%	7	227.500,00 kn	30.233,61 €	
Starost građevine-G		21		
Održivi vijek korištenja OVK		100		
Faktor korištenja Fk		2		
relativna starost (G/OVK)		21,00%		
očitanje iz FK matrice		68		
OOVK=68% * OVK		68		
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		32		
Linearni otpis=32/100	8	32,00%		
UZGREDNI TROŠKOVI GRADNJE- povećanje vrijednosti	9=10+11+12	0,00 kn	0,00 €	
KOMUNALNI DOPRINOS	10	0,00 kn	0,00 €	
Obujam građevine za obračun komunalnog doprinosa			123,20 m ³	
Jedinična cijena kom.doprinosu		ZONA A	8,44 kn/m ³	
VODNI DOPRINOS	11	0,00 kn	0,00 €	
Obujam građevine za obračun vodnog doprinosa			123,20 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa		ZONA II	39,97 kn/m ³	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU	12	0,00 kn	0,00 €	
Prosječne mjesečne bruto plaće u Republici Hrvatskoj za prethodnu godinu	Bpl	9.261,00 kn/mj	1.230,74 €/mj	
troškovi priključaka na vodnu komunalnu infrastrukturu	0,25	2.315,25 kn	307,69 €	
troškovi priključaka na kanalizacijsku infrastrukturu	0,25	2.315,25 kn	307,69 €	
troškovi priključaka na elektro mrežu za snagu od 3 kW / PP po cijeni od 1350kn bez PDVa	0,2	4.050,00 kn	538,22 €	
troškovi priključaka na telekomunikacijsku mrežu	0,2	1.852,20 kn	246,15 €	
Prenamjena zemljišta	0	0,00 kn	0,00 €	
OKOLIŠ			4.800,00 kn	
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA (1-6+12)	13	159.500,00 kn	21.196,75 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (Troškovna na vrijednost nekretnine pomnožena sa koeficijentom za prilagodbu)				
Koeficijent za prilagodbu		14=16/17	2,15	
Min. koeficijent za prilagodbu prema čl.33 st 2P			0,60	
Jedinična tržišna vrijednost nekretnine prema Izvješću o tržištu nekretnina za 2020.godinu za područje grada Splita		15	7.759,31 kn/m ²	
Jedinična tržišna vrijednost nekretnine+PDV		16	9.699,14 kn/m ²	
Troškovi građenja -HKA (kn/m ² NKP sa PDV-om)		17	4.513,89 kn/m ²	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI-IZRAČUNATA		342.722,75 kn	45.546,14 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI-ZAOKRUŽENA		342.700,00 kn	45.543,12 €	
Jedinična tržišna vrijednost nekretnine			6.799,60 kn/m ²	
			903,63 €/m ²	

OKOLIŠ

I BETONSKI I A.B. RADOVI					
1.	Betonski zid na zapadnoj strani parcele	m ³	1,92	2.000,00	3.840,00
UKUPNO BETONSKI I ARMIRANO BETONSKI RADOVI:					
					3.840,00
UKUPNO BETONSKI I ARMIRANO BETONSKI RADOVI +PDV					
					4.800,00

8.1 ZAKLJUČAK U SVEZI OBRAČUNA VAŽEĆIH POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNOSTI MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA, TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

Naručitelj procjene:		Trgovački sud u Splitu, Sukoišanska 6
OIB:		30842297926
Dan pregleda nekretnosti:		27.10.2021
Dan kakvoće:		27.10.2021
Dan vrednovanje:		11.2.2022
Tečaj prema tečajnoj listi HNB-a na dan vrednovanja:	kn	7,524737
Bazni indeks cijena nekretnosti za područje Jadrana:		138,18
Nekretnost		Obiteljska kuća na građevinskom zemljištu
Namjena prema GUP Split		K5
Cjenovni blok:		Ravne njive-poslovno
Zk ulozak OS Split, ZK odjel Split		9733
č.z.		6071/11
oznaka		dvor/kuća
k.č.z		1797/2
k.o.		Split
Površina zemljišta	m ²	230,00
Jedinična cijena zemljišta	kn/m ²	759,54
Vrijednost zemljišta	kn	174.693,30
Vrijednost obiteljske kuće	kn	342.700,00
Tržišna vrijednost	kn/m ²	517.393,30
Tržišna vrijednost -zaokruženo	kn	517.400,00 kn
	€	68.759,88 €
Jedinična cijena kuće i zemljišta-zaokruženo	kn/m ²	2.249,57
	€/m ²	298,96

8.2 Osvrt na obračun poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnine:

U RH na snazi je Zakon o PDV-u (NNRH 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18) i Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18).

Od 1. siječnja 2015. PDV-a sukladno čl. 40. st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u, *oslobođena je isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta*. U slučaju ako se prodaju nekretnine koje su prema gore navedenom oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj s te osnove nema obvezu za obračun PDV-a.

Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18), uređuje način i uvijete poreza na promet nekretninama. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Neovisno podliježe li promet nekretnina obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili PDV-u, ili prijenos porezne obveze, svaki promet prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina u zakonski određenom roku. Dakle, isporučitelj koji na isporuku obračunava PDV obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja podnošenjem obrasca Prijave prometa nekretnina elektroničkim putem.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti procjenitelja (čl.9.st.2 Zakona):

1. Procjembeni elaborat je izrađen stručno, u skladu sa propisima RH i pravilima struke.
2. Kod procjene sam djelovala neovisno i nepristrano, koristeći se najboljim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti zemljišta.

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ

9 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

9.1 Primijenjeni propisi, stručna i znanstvena literatura

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s propisima RH i pravilima struke. *Temeljem čl. 22.st.1 Zakona*, korišteni su svi raspoloživi dokazi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NNRH 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NNRH 38/14.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNRH 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NNRH 68/20)

- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NNRH, 153/13; 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NNRH, 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NNRH 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17, 63/19)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NNRH73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16,106/18)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vodama (NNRH, 66/19)
- GUP Split (Službeni glasnik grada Splita)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NNRH, 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NNRH, 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NNRH 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NNRH 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NNRH 69/16)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine NN 109/11
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NNRH 100/2018)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) u Republici Hrvatskoj (NNRH 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 6/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017.god.(HKA) objavljenog na mrežnim stranicama HKA
- ISO 9836:2011
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhliř,Majčica
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet sa www.dzs.hr
- Priopćenje DZS RH, „Indeks građevinskih radova“

10 OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-89/2018
Split, 16. veljače 2018.

Županijski sud u Splitu po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Marii Majić, odlučujući povodom zahtjeva Marije Šarić Leko, iz Splita, Vrh Visoke 131, za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Marija Šarić Leko, dipl.ing., iz Splita, Vrh Visoke 131, OIB: 97894951601, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

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

Podnositeljica zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnijela zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavila dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

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

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUSKE UPRAVE
Maria Majić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena je žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA: 1. vještakinji

2. Ministarstvo pravosuđa RH

3. Općinskom sudu u Splitu

4. web stranice suda

Za točnost otpisatka ovlaštena službenica
Katija Gliganović





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-656/2018

Split, 5. prosinca 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva STING d.o.o., Split, Vukovarska 162, zastupano po direktorici Mariji Šarić Leko, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom STING d.o.o. za graditeljstvo, Split, Vukovarska 162, OIB 16137618276, MBS 060393992, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo STING d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Vukovarska 162, zastupano po direktorici Mariji Šarić Leko, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo STING d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-18/8100-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da su zaposlenici trgovačkog društva Marija Šarić Leko, dipl.ing., stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovana rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-89/2018 od 16. veljače 2018. i Tomislav Mijatović, mag.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-441/2018 od 10. srpnja 2018, te su kao dokazi priložena navedena rješenja ovog suda i ugovori o radu na neodređeno vrijeme u punom radnom vremenu zaključeni između trgovačkog društva STING d.o.o., kao poslodavca i Marije Šarić Leko, kao radnice, i Tomislava Mijatovića, kao radnika društva.

-da trgovačko društvo za zaposlenike koji su imenovani stalnim sudskim vještacima ima zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu su kao dokaz priloženi ugovori o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:
-STING d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje

Za poštost otpisatka – ovlaštena službenica
Katija Gilićanović



11 PRILOZI

11.1 Izvadak iz Geoportala (<https://geoportal.dgu.hr/>)



11.2 ZK izvadak



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 09.09.2021. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 9733

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29740/2019

Aktivne plombe: Z-44019/2018, Z-4666/2019, Z-4667/2019, Z-28642/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 6071/11	DVOR, KUĆA			286	
		DVOR			230	
		KUĆA			56	
		UKUPNO:			286	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75645613652, PUT SUPAVLA 39, 21000 SPLIT		
2.1	Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-8322/11 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu br. OVR-3269/11 od 20. srpnja 2011. godine, čl. 79. Ovršnog zakona i čl. 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na nekretnini označenoj kao čest. zem. 6071/11, vlasništva ovršenika PRIVREDNIK STANOGRADNJA d.o.o. Split, Put Supavla 39, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HYPO- Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o. Podružnica Split, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 29.05.2012. broj Z-5523/12 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu br. OVR-111/12 od 29. svibnja 2012. godine, čl. 79. Ovršnog zakona i čl. 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na nekretninama označenim kao čest. zem. 6071/11 vlasništva ovršenika PRIVREDNIK STANOGRADNJA d.o.o. Split utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-9571/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINE REGIONALNI CENTAR ZAGREB, NAGODBENO VIJEĆE HR01 KLASA:UP-I/110/07/15-01/8502, UR. BR. 04-06-16-8502-19 18.05.2016, otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Privrednik stanogradnja d.o.o. za građenje, OIB-75645613652, Split, Put Supavla 39.	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 9733

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 24. veljače 1999. Z-1464/99 Zabilježuje se da kod upisa kuće sagrađene na čest. zem. 6071/11, nije priložena uporabna dozvola.		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Pred. 17. prosinca 2008. Z-16983/08 Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br: 211-155/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine "U Splitu, 03. 12. 2008. godine", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od petstotrideset- tisućaeura, u kunsjoj protuvrijednosti, sa pripadajućim kamatama i ostalim nuzgredicama, u korist: 2.2 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 2.1. 2.3 SPOREDNI ULOŽAK, a za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 2219 K.O. Split i SPOREDNI ULOŽAK Z.U. 311, 7825, 3670 K.O. Split i Z.U. 152 K.O. Donja Podstrana. 2.5 Zaprimiteno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3115/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI, BR. OV-6575/16 15.12.2016, pod poslovnim brojem Z-16983/08, pod st. 2.1., s imena H-Abduco d.o.o., u korist: ADRIATIC ASSETS D.O.O., OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB	530.000,00 EUR	na 2.1
3.			
3.1	Pred. 01. srpnja 2010. Z-6088/10 Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma II radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama "U Splitu, 02. lipnja 2010. godine", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od trimilijunašestdvadesetdevetstisuća- petstosedadmesetčetirieuera i tridesetdevetcenti, u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate u ukupnom iznosu od 144.405,23 EUR (stočetdesetčetiristisućčetiristopeteura i dvadesettricenta), u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za eventualnu zakonsku zateznu kamatu i ostale nuzgredice, u korist: HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O., PODRUŽNICA SPLIT, POLJIČKA CESTA 39, OIB: 87064273078 3.2 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 3.1. 3.3 SPOREDNI ULOŽAK, za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 20046 K.O. Split	3.629.574,39 EUR	
4.			
4.1	Pred. 03. siječnja 2011. Z-15/11 Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 28. prosinca 2010. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od milijuntristopedesettristisućčetstočetdeseteura i četdesetsedamcenti, u kunsjoj protuvrijednosti uz ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAČKA 2, 21000 SPLIT	1.353.640,47 EUR	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 9733

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 13170, Z.U. 6162 i Z.U. 20837 K.O. Split		
4.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 4.1.		
5.			
5.1	Pred. 03. siječnja 2011. Z-16/11 Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 29. prosinca 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od osamstodvanaestisućaačetiristodvanaesteura i pedesetdevetcenti, u kunskoj protuvrijednosti uz ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT	812.412,59 EUR	
5.2	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 13170, Z.U. 6162 i Z.U. 20837 K.O. Split		
5.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 5.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2021.