



**ODVJETNIČKI URED  
MINJA LALIĆ**

neka se od Općinskog suda u Splitu zatraži uvid u spis Općinskog suda u Splitu broj Ovr-8877/2015.

Obavještava se nadalje Naslov kako je dužnik pred ovim sudom ustao sa tužbom radi utvrđenja ništetnosti i brisanja založnog prava temeljem Zakona o ništetnosti ugovora o kreditu s međunarodnim obilježjima sklopljenih u Republici Hrvatskoj s neovlaštenim vjerovnikom, kojom tužbom traži da se utvrdi ništetnim ugovor o kreditu zaključen između LHB INTERNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT (dalje: Banka) i dužnika NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. Potraživanje iz ovog ugovora o kreditu Banka je kasnije ustupila novom vjerovniku NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., a potomji opet dalje Josipu Jurčević (ovdje predlagatelju), a ovo Ugovorom o ustupu tražbine od 12.12.2016.g. koji prileži ovome spisu. Navedeni postupak po tužbi NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. se pred Naslovnim sudom vodi pod poslovnim brojem P-762/2017.

DOKAZ: pregled tužbe NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. sa prijemnim pečatom od 13.12.2017.g., neka se izvrši uvid u spis ovoga suda broj P-762/2017.

S obzirom na to da ništetni pravni poslovi ne proizvode pravne učinke, te da ništetnost djeluje od trenutka zaključenja pravnog posla, ukoliko je gore navedeni ugovor o kreditu uistinu ništetan, predlagatelj prema stečajnom dužniku nema nikakvu tražbinu, pa nije niti ovlašten za pokretanje stečajnog postupka nad istim.

Slijedom navedenog Josip Jurčević u ovome postupku ne samo da nije učinio vjerovatnim da se ne bi mogao potpuno namiriti iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo, već nije učinio vjerovatnim niti postojanje svoje tražbine što je dužan sukladno čl. 109. st. 2. Stečajnog zakona. Osim toga, vjerovatno je i kako bi utvrđenjem ništetnosti predmetnog ugovora o kreditu otpao i sam razlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Slijedom svega navedenog predlaže se odbaciti prijedlog Predlagatelja za otvaranje stečajnog postupka.

PUNOMOĆNIK

U Makarskoj, 19. siječnja 2018. godine

ODVJETNIČKI URED  
MINJA LALIĆ  
Makarsko, Potok 3

# PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupa (brani)

MINJA LALIĆ, odvjetnica u Makarskoj

u stečajnom

postupku koji se vodi

pred Trgovačkim sudom u Splitu

pod poslovnim brojem St-332/2017

na tužbu (prijedlog, optužnicu)

protiv

radi

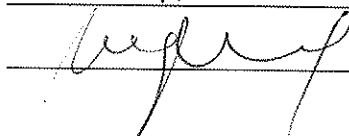
Ovlašćujem(o) ga, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, te daje u moje (naše) ime nasljednu izjavu, te da za mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijeni:

Za slučaj spora glede nagrade pristajem(o) na nadležnost suda u

U Makarskoj, dne 15.01.2018.g.

NOVA GRADNJA  
BAŠKA VODA  
doo  
NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o.  
7



15-P-762/2012

**ODVJETNIČKI URED**  
**MINJA LALIĆ**

13-12-2017

TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU

TUŽITELJ: NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o., Makarska, Stjepana Radića 7,  
95687014482, zastupano po punomoćniku Minji Lalić, odvjetnici u Makarskoj

**TUŽENICI:**

1. LHB INTERNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT, Große Gallusstraße 16, 60311 Frankfurt na Majni, Savezna Republika Njemačka, OIB: 49642273698
2. NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Trg Republike Slovenije 2, Ljubljana, Slovenija, OIB: 17719334242
3. Jurčević Josip iz Zagreba, Ulica Lavoslava Švarca 1, OIB: 50720494628
4. Marko Radalj iz Makarske, Zadarska 47, OIB: 57124360234

**TUŽBA**

radi utvrđenja ništetnosti  
i brisanja založnog prava  
vps: 8.475.000,00 kn

Tužitelj i tuženik pod 1) su u prosincu 2009. godine zaključili Ugovor o kreditu broj 2642-2009 kojim je tužitelju kao korisniku kredita od strane tuženika pod 1. odobren kredit u visini od 1.130.000,00 EUR-a. Iako je navedenim ugovorom naznačeno da je isti zaključen u Frankfurtu na Maini isti je zapravo zaključen u Republici Hrvatskoj. Zakonski zastupnik tužitelja nikada nije radi zaključenja ovog ugovornog odnosa bio u Saveznoj Republici Njemačkoj, a ponuda na sklapanje ugovora od strane Banke učinjena je u Zagrebu, gdje je ista i prihvaćena od strane tužitelja. Naime, zakonski zastupnik tuženika se u prosincu 2009.g. u Zagrebu susreo sa predstavnicima Banke gdje mu je prezentiran od strane Banke već potpisani (neovjereni) obrazac ugovora kojega je zz tužitelja potpisao 14.12.2009.g. kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek, gdje je njegov potpis ovjeren pod poslovnim brojem OV-18149/2009.

DOKAZ: pregled izvotka iz sudskog registra za tuženika pod 1. (s ovjerenim prijevodom) i za tužitelja, pregled potvrde o osobnom identifikacijskom broju tuženika pod 1, pregled Ugovora o Kreditu broj 2642-2009 zaključenog između LHB INTERNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT i NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. sa Aneksima broj 1, 2 i 3, saslušanje zz tužitelja i zz tuženika pod 1, saslušanje tadašnjih predstavnika tuženika pod 1: Tomislava Filipovića, Zagreb, Vukovarska 222, Jajčević Marka

**ODVJETNIČKI URED  
MINJA LALIĆ**

Zagreba, Bosutska 30, Bunjevac Roberta, Zagreb, Hrvoja Macanovića 16, Marije Šeremet Zadro, Zagreb, Mirogojska cesta 31, saslušanje Ilinke Lisonek, na adresi javnobilježničkog ureda Zagreb, Trg hrvatskih velikana 4, saslušanje javnobilježničke prisjednice Suade Jašarević na adresi javnobilježničkog ureda, Zagreb, Trg hrvatskih velikana 4.

Istom prigodom (dana 14.12.2009.g.) i kod istog javnog bilježnika u formi javnobilježničkog akta pod brojem OV-18151/2009, između tuženika pod 1. kao vjerovnika s jedne strane, te tužitelja i Marka Radalj kao založnih dužnika s druge strane, zaključen je sporazum radi osiguranja novčane tražbine tuženika pod 1) iz predmetnog ugovora o kreditu, a ovo zasnivanjem založnog prava na nekretnini u vlasništvu tužitelja, kao i založnog prava na poslovnim udjelima Marka Radalj u društvu NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. Ovaj sporazum je u ime i za račun tuženika pod 1) potpisan od strane gore predloženih svjedoka, tada punomoćnika banke, Filipović Tomislava i Jajčević Marka.

**DOKAZ:** pregled pregled Ugovora o jamstvu od 14.12.2009.g. ovjerenog od Ilinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu pod brojem , pregled povijesnog zk izvotka za nekreninu oznake čest.zem. 5482/9, upisanu u z.u. 2890, k.o. Bast-Baška Voda, neka se od Financijske agencije zatraži izvadak iz upisnika sudskih i javnobilježničkih osiguranja za poslovne udjele tužitelja.

Akcesorno predmetnom ugovoru o kreditu u Zagrebu, kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek, dana 14.12.2009.g. zaključena su i dva ugovora o solidarnom jamstvu i to Ugovor o jamstvu između tuženika pod 1) i Marka Radalj kao jamca platca, te Ugovor o jamstvu između tuženika pod 1. i društva KREATOR d.o.o., također kao jamca platca.

Osim navedenog, tužitelj je kao osiguranje dao tri vlastite bjanko mjenice i mjenično očitovanje, te običnu zadužnicu na ukupan iznos kredita uključujući kamate i troškove, kao i 8 bjanko zadužnica na iznos od po 1.000.000,00 kn. Marko Radalj je kao osiguranje dao također tri bjanko mjenice sa mjeničnim očitovanjem, te običnu zadužnicu na ukupan iznos kredita uključujući kamate i troškove, a društvo KREATOR d.o.o. kao osiguranje dalo je tri bjanko mjenice sa mjeničnim očitovanjem i 8 bjanko zadužnica na po 1.000.000,00 kn.

**DOKAZ:** pregled Ugovora o jamstvu od 14.12.2009.g. ovjerenog od Ilinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu pod brojem 18172/2009, pregled Ugovora o jamstvu od 14.12.2009.g. ovjerenog od Ilinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu pod brojem 18174/2009, pregled mjenica serije A-06416779, A-06416780 i A-06416778 sa mjeničnim očitovanjem ovjerenim od strane Ante Barbića, javnog bilježnika u Makarskoj dana 15.12.2009. pod brojem OV-14710/2009, pregled mjenica serije A-06416774, A-06416773, te A-06416772 sa mjeničnim očitovanjem ovjerenim 14.12.2009. od strane bilježnika Ilinke Lisonek pod brojem 18176/2009, pregled mjenica serije A-06416777, A-06416775, te A-06416776 sa mjeničnim očitovanjem ovjerenim 14.12.2009. od strane bilježnika Ilinke Lisonek pod brojem OV-18169/2009, pregled obične Zaduznice (Suglasnosti za pljenidbu računa) ovjerenu pod brojem OV-18168/2009 od strane Ilinke Lisonek dana 14.12.2009., pregled ukupno 8 blanko zadužnica tužitelja ovjerenih 14.12.2009. od Ilinke Lisonek pod brojevima OV-18152/2009 redom do OV-18159/2009, pregled Zaduznice Marka Radalj ovjerene od strane Ilinke Lisonek dana 14.12.2009. pod brojem OV-18171/2009, pregled 8 bjanko zadužnica KREATOR d.o.o. ovjerenih 14.12.2009. od strane Ilinke Lisonek pod

brojevima redom od OV-18163/2009 do OV-18170/2009.

Svoju tražbinu prema tužitelju tuženik pod 1. prodao je tuženiku pod 2., a ovo Ugovorom o ustupanju i prijenosu od 22.11.2012.

DOKAZ: pregled ovjerenog prijevoda Ugovora o ustupanju i prijenosu od 22.11.2012.g. sa Aneksom od 28.02.2013.g., pregled prevedenog izvotka iz sudskog registra za tuženika pod 2.

Tuženik pod 2. je potraživanje prema tužitelju zatim prodao dalje tuženiku pod 3., a ovo Ugovorom o ustupu tražbine zaključenim u Zagrebu 12.12.2016.g.

DOKAZ: pregled Ugovora o ustupu tražbine od 12.12.2016. između Josipa Jurčevića i NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.

**Temeljni Ugovor o kreditu broj 2642-2009 zaključen između LHB INTERNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT kao kreditora s jedne strane i tužitelja kao korisnika kredita s druge strane ništetan je temeljem Zakona o ništetnosti ugovora o kreditu s međunarodnim obilježjima sklopljenih u Republici Hrvatskoj s neovlaštenim vjerovnikom, a ovo stoga što tuženik pod 1. u trenutku zaključenja toga ugovora nije raspolagao propisanim odobrenjima i/ili suglasnostima nadležnih tijela Republike Hrvatske.**

DOKAZ: pregled dopisa Hrvatske narodne banke, Sektora bonitetne regulative i supervizije Urbroj: 500/2017-653/1-VFR-ŽJ od 22.11.2017.g., po potrebi neka sud službenim putem od HNB-a zatraži očitovanje o tome da li je tuženik pod 1. u prosincu 2009.g. ispunjavao uvjete propisane posebnim propisom za pružanje usluga odobravanja kredita, odnosno da li je u to vrijeme raspolagao propisanim odobrenjima i/ili suglasnostima nadležnih tijela Republike Hrvatske.

Temeljem čl. 4. citiranog Zakona ništetan je i svaki javnobilježnički akt sklopljen na osnovi ili u vezi s ništetnim ugovorom o kreditu, što bi u konkretnom slučaju činilo ništetnim Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i zasnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima broj OV-18151/2009 od 14.12.2009.g.

Sukladno čl. 10. istog Zakona pravni poslovi sklopljeni do dana stupanja na snagu toga Zakona u Republici Hrvatskoj između dužnika i neovlaštenih vjerovnika koji su nastali kao posljedica ili se temelje na ništetnom ugovoru o kreditu s međunarodnim obilježjima također su ništetni su od trenutka njihova sklapanja, pa su tako ništetni i gore naznačeni ugovori o solidarnom jamstvu.

Slijedom navedenog predlaže se da sud nakon provedene glavne, javne rasprave donese sljedeću:

presudu

1. Utvrđuje se da je ništetan Ugovor o kreditu broj 2642-2009 zaključen između LHB INTERNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT i NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o., ovjeren od strane Ilinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu pod brojem OV-18149/2009.
2. Utvrđuje se da je ništetan Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i zasnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima zaključen dana 14.12.2009.g. u formi javnobilježničkog akta pred Ilinkom Lisonek, javnim bilježnikom u Zagrebu pod brojem OV-18151/2009 između LHB INTERNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT, NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. i Marka Radalj.
3. Utvrđuje se da je ništetan Ugovor o jamstvu zaključen 14.12.2009.g. između Marka Radalj i LHB INTERNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT, ovjeren od Ilinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu pod brojem OV-18172/2009.
4. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Makarska, Općinskog suda u Splitu, brisanje založnog prava u visini od 1.130.000,00 EUR uknjiženog u koristi Jurčević Josipa, OIB:50720494628, Zagreb, Ulica Lavoslava Švarca 1, na nekretnini oznake čest.zem. 5482/9, z.u. 2890, k.o. Bast-Baška Voda.
5. Nalaže se Financijskoj agenciji da u upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja izvrši brisanje založnog prava u iznosu od 1.130.000,00 EUR uvećano za pripadajuće kamate, troškove i druge nuzgredice, koje je na poslovnim udjelima koje Marko Radalj ima u društvu NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. upisano temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i zasnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima od 14.12.2009.g. zaključenog u formi javnobilježničkog akta pred Ilinkom Lisonek, javnim bilježnikom u Zagrebu pod brojem OV-18151/2009.
6. Trajno se zabranjuje se tuženiku pod 3. poduzimanje bilo kakvih radnji radi naplate po mjenicama, običnim zadužnicama, bjanko zadužnicama i svim drugim sredstvima osiguranja izdanim temeljem Ugovora o kreditu broj 2642-2009 zaključenog između LHB INTERNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT i NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o., ovjerenog od strane Ilinke Lisonek, javnog bilježnika u Zagrebu pod brojem OV-18149/2009.
7. Nalaže se tuženicima da tužitelju solidarno nadoknade troškove ovog parničnog postupka uvećano za zatezne kamate koje na taj trošak teku od dana donošenja presude pa do isplate po stopi koja je propisana čl. 12/a ZFPPN, a jednaka je referentnoj stopi HNB-a uvećanoj za 8 postotnih poena.

U Makarskoj, 13. prosinca 2017. godine

PUNOMOĆNIK  
ODVJETNIČKI URED  
MINJA LALIĆ  
Makarska, Potok 3

Nadnevak izrade: 06. prosinca 2017.

Oznaka elaborata: OE 145/2017 – VJ

OPĆINSKI SUD U SPLITU  
- primljeno -  
neposredno - poštom

13. 12. 2017

oblično-preporučeno na pošti \_\_\_\_\_  
dana \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
u primj. \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ priloga \_\_\_\_\_  
pristojbe \_\_\_\_\_ kuna.

## PROCJEMBENI ELABORAT

**Naručitelj:** REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SPLITU

**Sudac:** Irena Klisović

**Predmet:** OVR-8877/15

**Ovrhovoditelj:** Vojislav Purlija i dr.

**Ovršenik:** RADALJ d.o.o i dr.

**Namjena procjene:** Procjena tržišne vrijednosti radi ovrhe na nekretnini ovršenika.

**Nekretnina:** Poslovna građevina – turističkog tipa/apartmani izgrađena na građevnoj čestici oznake čest.zem. 5482/9, k.o. Bast – Baška Voda.

**Nadnevak očevida:** 24. studenog 2017. god.

**Vrijedi do nadnevka:** 31. prosinca 2018. ukoliko se ne promjene odnosi na tržištu.

**Tereti:** ima; sukladno upisu u ZU br. 2890 K.O. Bast – Baška Voda od 29. studenog 2017. g.

OBSTINATIO d.o.o.  
Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.



OBSTINATIO d.o.o.  
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:  
TOMISLAV MIJATOVIĆ, mag.ing.aedif.





<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</b>	<b>str. 3</b>
1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.	str. 3
1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Tomislav Mijatović	str. 5
1.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Tomislav Mijatović	str. 6
<b>2. PROPISI, LITERATURE I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 8</b>
<b>3. UVOD I POJAŠNJENJE VEZANA ZA IZRADU ELABORATA</b>	<b>str. 8</b>
<b>4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA</b>	<b>str. 9</b>
4.1. Opis predmetne nekretnine	str. 10
4.2. Prostorna identifikacija prema položaju	str. 11
<b>5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>	<b>str. 12</b>
<b>6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	<b>str. 13</b>
6.1. Iskaz mjera netto korisne površine stambenog objekta	str. 13
6.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	str. 18
6.2. 1. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)	str. 18
<b>7. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 28</b>
<b>8. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 29</b>
<b>9. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 30</b>
<b>10. PRILOZI</b>	<b>str. 34</b>

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

### 1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16  
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

#### RJEŠENJE

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

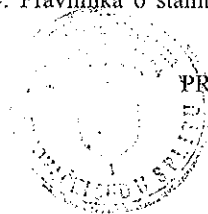
#### Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra, Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

*Franka Buzov*  
Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LJIEKU:**

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

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su, ovdje

## 1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Tomislav Mijatović



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj 4 Su - 579/13,

Split, 29. srpnja 2014. godine

Zamjenica predsjednika Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13), te članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), dana 29. srpnja 2014. godine

riješio je

I TOMISLAV MIJATOVIĆ, mag. ing. građ., iz Splita, Tavelićeva 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za **graditeljstvo i procjene nekretnina**.

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

Obrazloženje

Tomislav Mijatović, mag. ing. građ., iz Splita, Tavelićeva 25, je podnio zahtjev ovom sudu za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za **graditeljstvo i procjenu nekretnina**.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te obavijesti Hrvatskog društva sudskih vještaka da je kandidat Tomislav Mijatović, mag. ing. građ., uspješno obavio stručnu obuku kod mentora Mije Tadića, dipl. ing. građ., iz Podstrane, utvrđeno je da imenovani ispunjava tražene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.

ZAMJENICA PREDSEDNIKA SUDA



Franka Buzov

### 1.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Tomislav Mijatović



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

**URED PREDSEDNIKA SUDA**

Broj: 4 Su-653/2017

Split, 19. rujna 2017. godine

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu Maria Majić, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Mijatovića, iz Splita, Tavelićeva 25. za imenovanje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donio je

#### **RJEŠENJE**

- I. Tomislav Mijatović, mag.ing.grad., iz Splita, Tavelićeva 25. OIB: 05114361409, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.
- II. Stalni sudski vještak imenuje se za vrijeme na koje je imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj 4 Su-579/13 od dana 29. srpnja 2014. godine.

#### **Obrazloženje**

Tomislav Mijatović, mag.ing.grad., iz Splita, Tavelićeva 25. podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, a temeljem rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu pod navedenim poslovnim brojem.

Budući da se područje koje pokriva Trgovački sud u Splitu u bitnom ne razlikuje od područja Županijskog suda u Splitu, te da je postupak imenovanja stalnih sudskih vještaka pred ovim sudovima identičan, to iz razloga ekonomičnosti nije bilo potrebno ponovno provoditi postupak imenovanja stalnog sudskog vještaka, već donijeti rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka na vrijeme za koje je vještak imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

**SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**  
Maria Majić. v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske

3. Općinskom sudu u Splitu

4. web-stranice-ovdje

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik  
Katija Giljanović

## 2. PROPISI, LITERATURE I IZVORI PODATAKA

### PROPISI

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 4) Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (NN 153/13)
- 5) Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- 6) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 7) HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- 9) Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- 10) Osnovni propisi iz područja građenja
- 11) Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)
- 12) Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku
- 13) Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU).

### IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) podaci dostavljeni od Naručitelja

## 3. UVOD I POJAŠNJENA VEZANA ZA IZRADU ELABORATA

**POJAŠNJENJE KORIŠTENIH METODA PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).**

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

*Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.*

#### **4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA**

Dan kakvoće: 24. studenog 2017. godine.

Dan vrednovanja: 06. prosinca 2017. godine.

Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti poslovne građevine - turističkog tipa/apartmani radi ovrhe na nekretnini ovršenika.

Na poziv Općinskog suda u Splitu pozvan sam izvršiti vještačenje predmetne nekretnine uz osvrt na predhodna dva vještva koja su predmet spisa Ovr 8877/15. Pregledom predhodnih sudskih vještava izrađenih od strane stalnog sudskog vještaka za arhitekturu i graditeljstvo ovl.arh. Mate Tonkovića, dipl.ing., te stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Davorin Štengla, ing.građ., ustanovio bih kako se ne mogu u potpunosti složiti s metodama izrade predmetnih elaborata.

Pregledom elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađene od strane stalnog sudskog vještaka za arhitekturu i graditeljstvo ovl.arh. Mate Tonkovića, dipl.ing., ustanovio sam sljedeće:

- vještak prilikom procjene vrijednosti zemljišta nije naveo ni jednu usporednu nekretninu temeljem koje je dobio navedenu cijenu zemljišta od 500 €/m<sup>2</sup>,
- etalonska cijena građenja iznosi 600 €/m<sup>2</sup>, a ista je propisana na temelju članka 5. stavka 3. Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji (»Narodne novine« br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i 86/12) u iznosu od 6.000,00 kn
- dobivenu cijenu predmetne nekretnine utvrđenu troškovnom metodom predmetni vještak povisuje za 95% korištenjem metode koja se više ne primjenjuje u procjeni vrijednosti nekretnina.

Napomenuo bih kako sam izdvojio samo par stavki s čijom se izradom ne mogu u potpunosti složiti, dok se na ostale stavke nisam detaljnije osvrtao.

Pregledom elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađene od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Davorina Štengla, ing.građ. ustanovio sam kako je predmetni vještak prilikom procjene zemljišta poredbenom metodom u obzir uzeo 3 poredbena zemljišta od kojih jedno odstupa od srednje vrijednosti više od 30%, što nije prihvatljivo za procjenu s obzirom da se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Vještak je izuzeo navedeno vještvo iz procjene, te je koristio samo dvije poredbene nekretnine, na temelju kojih je procijenio vrijednost zemljišta. Također bih istaknuo kako sam prilikom razmatranja predmetnog vještva istaknuo onu stavku s čijom se izradom ne bih složio, dok se na ostale stavke nisam detaljnije osvrtao.



#### **4.1. Opis predmetne nekretnine:**

Predmetna nekretnina izgrađena je na građevnoj čestici označenoj kao čest.zem. 5482/9, k.o Bast – Baška Voda u površini od 763 m<sup>2</sup>. Građevina je projektirana kao poslovna građevina turističkog tipa-apartmani. U naravi predstavlja dva kaskadno postavljena volumena između kojih je izvedeno unutarnje dvorište - vrt. Volumen A smješten na južnoj strani parcele katnosti je ( Pod + Priz +3 kata). Volumen B smješten na sjevernoj strani parcele, katnosti je (Priz + 3 kata + Potk.). Vertikalna komunikacija između dvaju volumena odvija se vanjskim stubištem. Unutar podruma volumena A izvedena je garaža za smještaj 9 osobnih vozila, a u nadzemnim etažama 9 smještajnih jedinica, dok je unutar volumena B izvedeno 12 smještajnih jedinica. Pristup građevnoj čestici osiguran je preko uređene javne prometnice s južne strane, a na građevnoj čestici osigurana su i 4 parkirališna mjesta.

Prilikom očevida nekretnine, nije bio omogućen ulaz u istu stoga sam procjenu objekta izvršio vizualnim vanjskim pregledom građevine, te na temelju podataka dobivenih od Naručitelja.

Za predmetni objekt izdana je uporabna dozvola klase: UP/I-361-05/16-01/000025, ur. broj: 2181/1-11-00-03/03-17-0013 na temelju koje se potvrđuje da je građevina izgrađena sukladno građevinskoj dozvoli klase: UP-I-361-03/09-03/0114, ur.broj: 2181/-14-00/05-13-0030 od 11.11.2013. godine, konačno 24.02.2014. godine, izdana SDŽ Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Makarska.

Temeljem vizualnog pregleda i Uporabne dozvole može se reći da je objekt u potpunosti završen, te je priveden svrsi.

#### **4.2. Prostorna identifikacija prema položaju**

Predmetni objekt smješten je na kat.čest.zem. 5482/9, ZU 2890 K.O. Bast – Baška Voda. Pristup objektu osiguran je s južne strane asfaltiranom cestom. Objekt se nalazi u centru turističkog mjesta Baška Voda, udaljen svega 20-ak metara od plaže.



Slika 1: ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa <https://geoportal.dgu.hr/>)



Slika 2: UŽE PODRUČJE (preuzeto sa <https://geoportal.dgu.hr/>)

## **5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 6.1. Iskaz mjera netto korisne površine stambenog objekta

DILATACIJA A - PODRUM			
	Netto površina(m <sup>2</sup> ):	Koeficijent:	Netto korisna površina (m <sup>2</sup> ):
1. Garaža	189,00	0,50	94,50
2. Spremište	3,35	1,00	3,35
3. Sprinkler	3,90	1,00	3,90
Ukupna netto korisna površina podruma(m <sup>2</sup> ):			101,75
DILATACIJA A - PRIZEMLJE			
Prostor u prizemlju oznake SUC_I			
1. Restoran	57,3	1,00	57,3
2. Kuhinja	18,30	1,00	18,30
3. Sanitarija	8,60	1,00	8,60
4. Garderoba	9,90	1,00	9,90
Ukupna netto korisna površina prostora SUC_I (m <sup>2</sup> ):			94,10
Prostor u prizemlju oznake SUC_II			
1. Recepcija	27,15	1,00	27,15
Ukupna netto korisna površina prostora SUC_II (m <sup>2</sup> ):			27,15
Ukupna netto korisna površina prizemlja (m <sup>2</sup> ):			121,25

DILATACIJA A - 1.KAT			
STUDIO APARTMAN 1 SUC_III			
1. Soba -boravak	30,85	1,00	30,85
2. Kupaonica	3,80	1,00	3,80
3. Hodnik	3,90	1,00	3,90
4. Loggia	5,90	0,75	4,43
Ukupna netto korisna površina studio apartmana 1 SUC_III (m <sup>2</sup> ):			42,98
STUDIO APARTMAN 2 SUC_IV			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	4,65	1,00	4,65
3. Hodnik	2,70	1,00	2,70
4. Loggia	5,90	0,75	4,425
Ukupna netto korisna površina studio apartmana 2 SUC_IV (m <sup>2</sup> ):			37,33
STUDIO APARTMAN 3 SUC_V			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	4,65	1,00	4,65
3. Hodnik	2,70	1,00	2,70
4. Loggia	3,75	0,75	2,81
Ukupna netto korisna površina studio apartmana 3 SUC_V(m <sup>2</sup> ):			35,71
Ukupna netto korisna površina 1. kata (m <sup>2</sup> ):			116,01

<b>DILATACIJA A- 2 KAT</b>			
<b>STUDIO APARTMAN 4 SUC_VI</b>			
1. Soba - boravak	30,85	1,00	30,85
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,80	1,00	3,80
4. Loggia	5,90	0,75	4,43
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 4 SUC_VI (m<sup>2</sup>):</b>			<b>42,98</b>
<b>STUDIO APARTMAN 5 SUC_VII</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,90	0,75	4,43
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 5 SUC_VII (m<sup>2</sup>):</b>			<b>37,33</b>
<b>STUDIO APARTMAN 6 SUC_VIII</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	3,75	0,75	2,81
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 6 SUC_VIII (m<sup>2</sup>):</b>			<b>35,71</b>
<b>Ukupna netto korisna površina 2. kata (m<sup>2</sup>):</b>			<b>116,01</b>
<b>DILATACIJA A – 3 KAT</b>			
<b>STUDIO APARTMAN 7 SUC_IX</b>			
1. Soba - boravak	25,35	1,00	25,35
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,80	1,00	3,80
4. Loggia	5,55	0,75	4,16
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 7 SUC_IX (m<sup>2</sup>):</b>			<b>37,21</b>
<b>SOBA 1 SUC_X</b>			
1. Soba - boravak	20,00	1,00	20,00
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,55	0,75	4,16
<b>Ukupna netto korisna površina sobe 1 SUC_X (m<sup>2</sup>):</b>			<b>31,51</b>
<b>STUDIO APARTMAN 8 SUC_XI</b>			
1. Soba - boravak	27,3	1,00	27,30
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	2,75	0,75	2,06
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 8 SUC_XI (m<sup>2</sup>):</b>			<b>36,71</b>
<b>Ukupna netto korisna površina 3. kata (m<sup>2</sup>):</b>			<b>105,44</b>
<b>Ukupna netto korisna površina DILATACIJE A (m<sup>2</sup>):</b>			<b>560,46</b>

<b>DILATACIJA B - PRIZEMLJE</b>			
<b>STUDIO APARTMAN 9 SUC_XII</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,90	0,75	4,43
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 9 SUC_XII (m<sup>2</sup>):</b>			<b>37,33</b>
<b>STUDIO APARTMAN 10 SUC_XIII</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,90	0,75	4,43
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 10 SUC_XIII(m<sup>2</sup>):</b>			<b>37,33</b>
<b>STUDIO APARTMAN 11 SUC_XIV</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	2,85	0,75	2,14
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 11 SUC_XIV (m<sup>2</sup>):</b>			<b>35,04</b>
<b>Ukupna netto korisna površina prizemlja (m<sup>2</sup>):</b>			<b>109,69</b>
<b>DILATACIJA B - 1. KAT</b>			
<b>STUDIO APARTMAN 12 SUC_XV</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,90	0,75	4,43
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 12 SUC_XV (m<sup>2</sup>):</b>			<b>37,33</b>
<b>STUDIO APARTMAN 13 SUC_XVI</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,90	0,75	4,43
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 13 SUC_XVI (m<sup>2</sup>):</b>			<b>37,33</b>
<b>STUDIO APARTMAN 14 SUC_XVII</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	2,85	0,75	2,14
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 14 SUC_XVII (m<sup>2</sup>):</b>			<b>35,04</b>
<b>Ukupna netto korisna površina 1. kata (m<sup>2</sup>):</b>			<b>109,69</b>

<b>DILATACIJA B - 2.KAT</b>			
<b>STUDIO APARTMAN 15 SUC_XVIII</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,90	0,75	4,43
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 15 SUC_XVIII (m²):</b>			<b>37,33</b>
<b>STUDIO APARTMAN 16 SUC_XIX</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,90	0,75	4,43
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 16 SUC_XIX (m²):</b>			<b>37,33</b>
<b>STUDIO APARTMAN 17 SUC_XX</b>			
1. Soba - boravak	25,55	1,00	25,55
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	2,85	0,75	2,14
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 17 SUC_XX (m²):</b>			<b>35,04</b>
<b>Ukupna netto korisna površina 2. kata:</b>			<b>109,69</b>
<b>DILATACIJA B - 3.KAT</b>			
<b>APARTMAN 1 SUC_XXI</b>			
1. Soba - bravak	20,35	1,00	20,35
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,55	0,75	4,16
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 1 SUC_XXI (m²):</b>			<b>31,86</b>
<b>APARTMAN 2 SUC_XXII</b>			
1. Soba - boravak	20,35	1,00	20,35
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	5,55	0,75	4,16
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 2 SUC_XXII (m²):</b>			<b>31,86</b>
<b>APARTMAN 3 SUC_XXIII</b>			
1. Soba - boravak	27,70	1,00	27,70
2. Kupaonica	3,90	1,00	3,90
3. Hodnik	3,45	1,00	3,45
4. Loggia	2,70	0,75	2,03
<b>Ukupna netto korisna površina studio apartmana 3 SUC_XXIII (m²):</b>			<b>37,08</b>
<b>Ukupna netto korisna površina 3. kata (m²):</b>			<b>100,80</b>

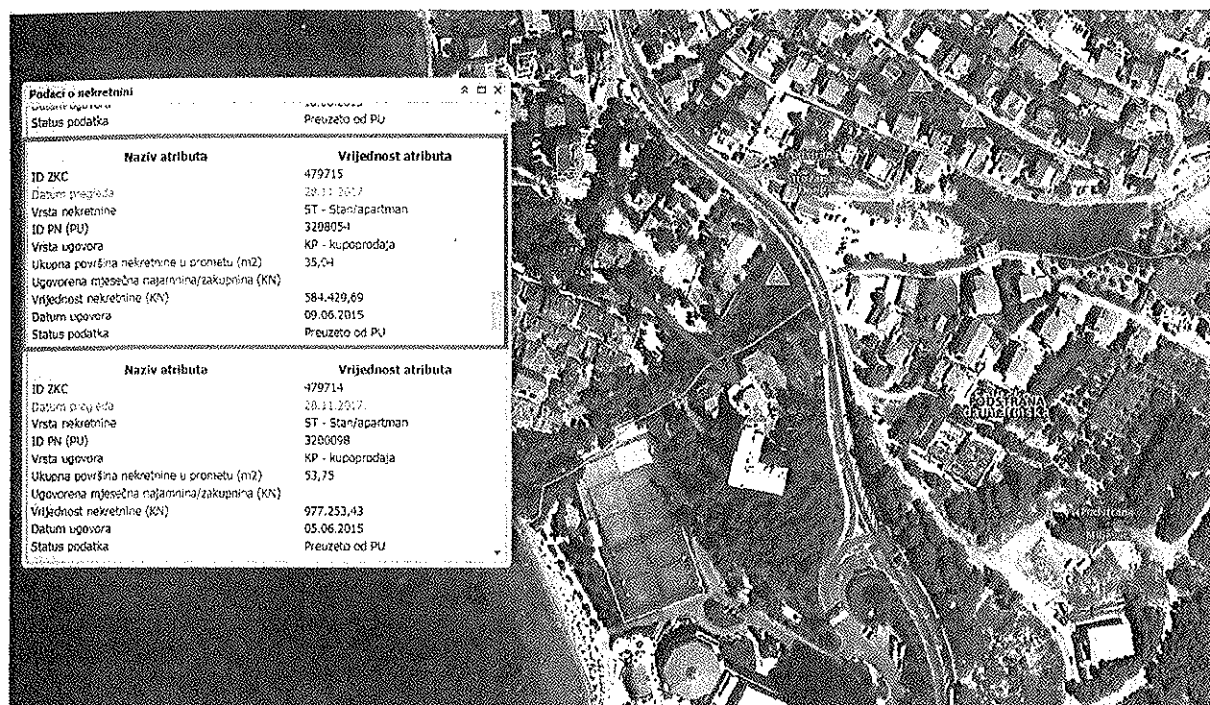
<b>DILATACIJA B - POTKROVLJE</b>			
1. Apartman 1 SUC_ XXI- soba	10,45	1,00	10,45
2. Apartman 2 - SUC XXII - soba	10,45	1,00	10,45
3. Apartman 3 -SUC_ XXIII - soba	10,45	1,00	10,45
<b>Ukupna netto korisna površina potkrovlja (m<sup>2</sup>):</b>			<b>31,35</b>
<b>Ukupna netto korisna površina DILATACIJE B (m<sup>2</sup>):</b>			<b>461,21</b>
<b>UKUPNA NETTO KORISNA POVRŠINA OBJEKTA (DILATACIJA A + DILATACIJA B ) (m<sup>2</sup>):</b>			<b>1021,68</b>



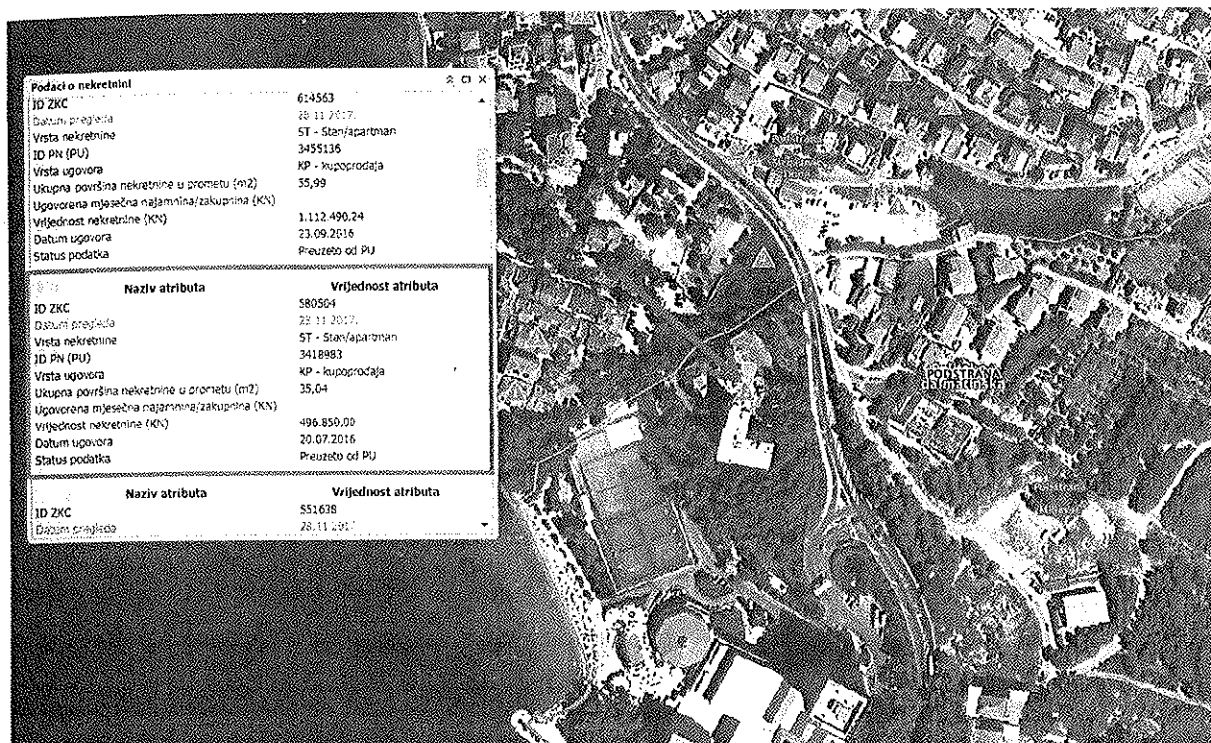
## 6.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 6.2.1. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)

1.

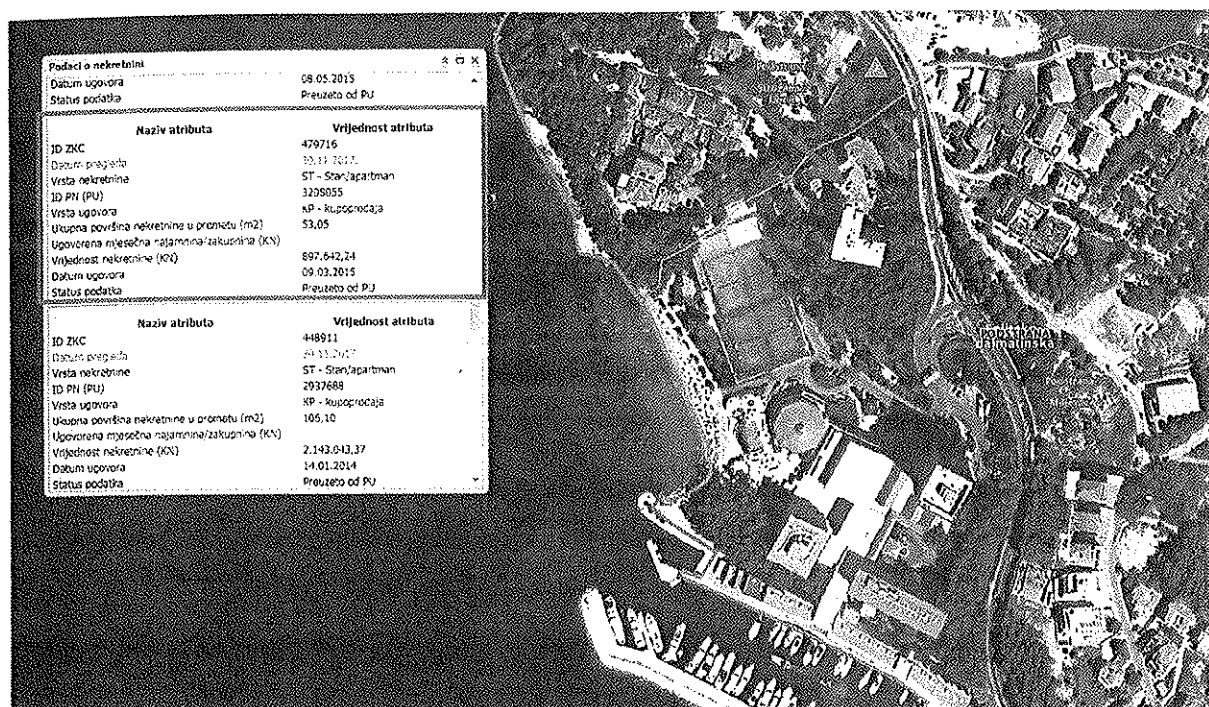


Kupoprodajni ugovor sklopljen 09.06.2015. godine, za kat.čest. 2293/1 K.O. Donja Podstrana. Radi se o stanu/apartmanu površine 35,04 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 584.429,69 kn, prosječna vrijednost iznosi 16.678,93 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnine i usporednih nekretnina kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbeni nekretnina površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnine, lokacija je atraktivnija s obzirom da je usporedni stan dio luksuznog resorta „The Residence Podstrana“. Prometna povezanost je vrlo dobra (objekt je udaljen 11 km od centra grada Splita), smješten je unutar kompleksa hotela „Le Meridien Lav“, udaljen od plaže 130 m. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnina DZS-a koji za 2Q2015. godine iznosi 98,48 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos od 18.046,60 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnina za 10% više vrijedna od predmetne, odnosno predmetna se procjenjuje na 16.241,94 kn/m<sup>2</sup>.

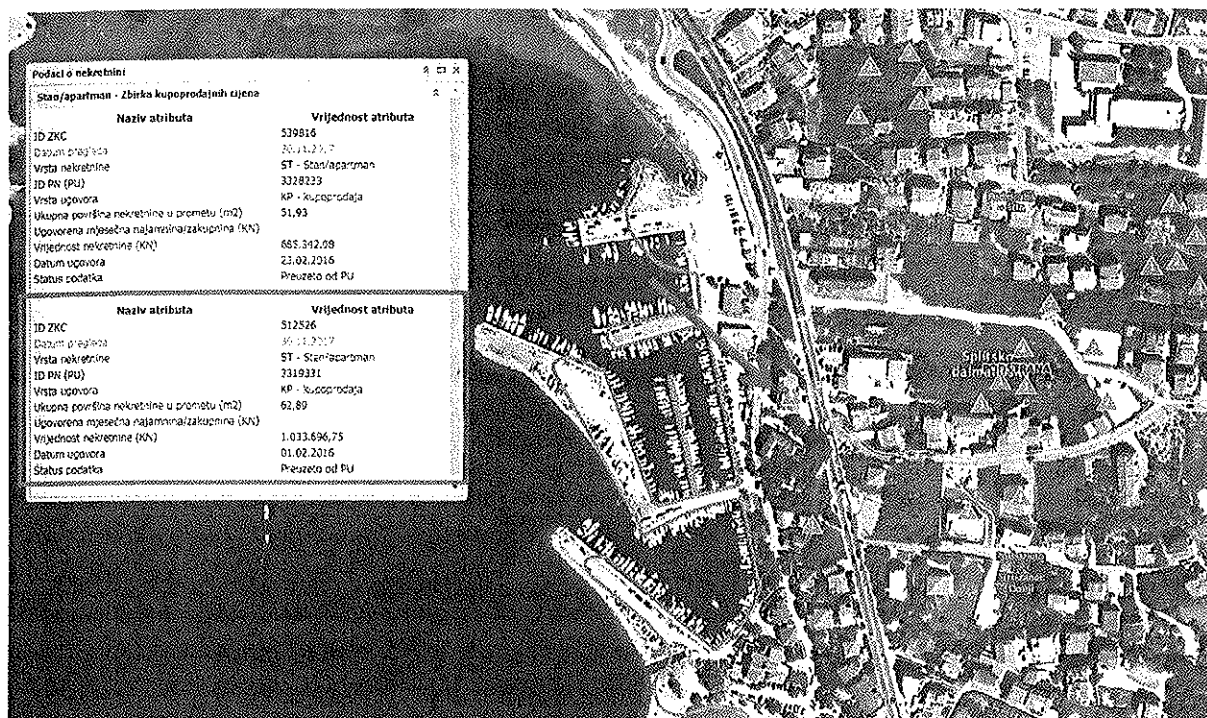


Kupoprodajni ugovor sklopljen 20.07.2016. godine, za kat.čest. 2293/1 K.O. Donja Podstrana. Radi se o stanu/apartmanu površine 35,04 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 496.850,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 14.179,51 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnine i usporednih nekretnina kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbeni nekretnina površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnine, lokacija je atraktivnija s obzirom da je usporedni stan dio luksuznog resorta „The Residence Podstrana. Prometna povezanost je vrlo dobra (objekt je udaljen 11 km od centra grada Splita), smješten je unutar kompleksa hotela „Le Meridien Lav“, udaljen od plaže 130 m. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnina DZS-a koji za 3Q2016. godine iznosi 101,80 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos od 14.845,95 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnina za 10% više vrijedna od predmetne, odnosno predmetna se procjenjuje na 13.361,35 kn/m<sup>2</sup>.

3.

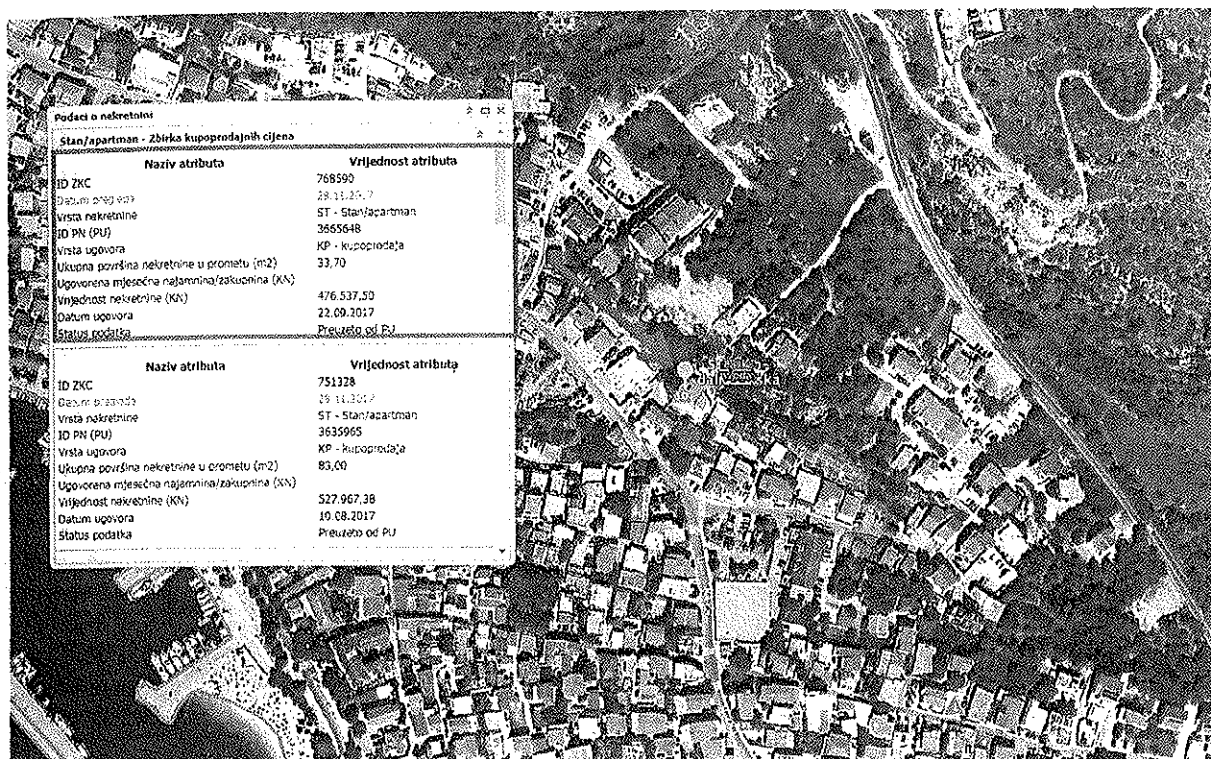


Kupoprodajni ugovor sklopljen 09.03.2015. godine, za kat.čest. 2293/1 K.O. Donja Podstrana. Radi se o stanu/apartmanu površine 53,05 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 897.642,24 kn, prosječna vrijednost iznosi 16.920,68 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnosti i usporednih nekretnosti kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbena nekretnost površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnosti, lokacija je atraktivnija s obzirom da je usporedni stan dio luksuznog resorta „The Residence Podstrana. Prometna povezanost je vrlo dobra (objekt je udaljen 11 km od centra grada Splita), smješten je unutar kompleksa hotela „Le Meridien Lav“, udaljen od plaže 130 m. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnosti DZS-a koji za 1Q2015. godine iznosi 101,00 prodajna cijena ove nekretnosti korigira se na iznos od 17.851,32 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnost za 10% više vrijedna od predmetne, odnosno predmetna se procjenjuje na 16.066,19 kn/m<sup>2</sup>.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 01.02.2016. godine, za kat.čest. 1245/1 K.O. Donja Podstrana. Radi se o stanu površine 62,89 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 1.033.695,75 kn, prosječna vrijednost iznosi 16.436,57 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnine i usporednih nekretnina kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbena nekretnina površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnine, lokacija je atraktivna, nalazi se na ulazu u Općinu Podstrana, u blizini je plaže, Lučice, te je prometno vrlo dobro povezana sa centrom grada (objekt je udaljen 11 km od centra grada Splita). Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnina DZS-a koji za 1Q2016. godine iznosi 101,77 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos od 17.209,09 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnina jednako vrijedna kao i predmetna, odnosno predmetna se procjenjuje na 17.209,09 kn/m<sup>2</sup>.

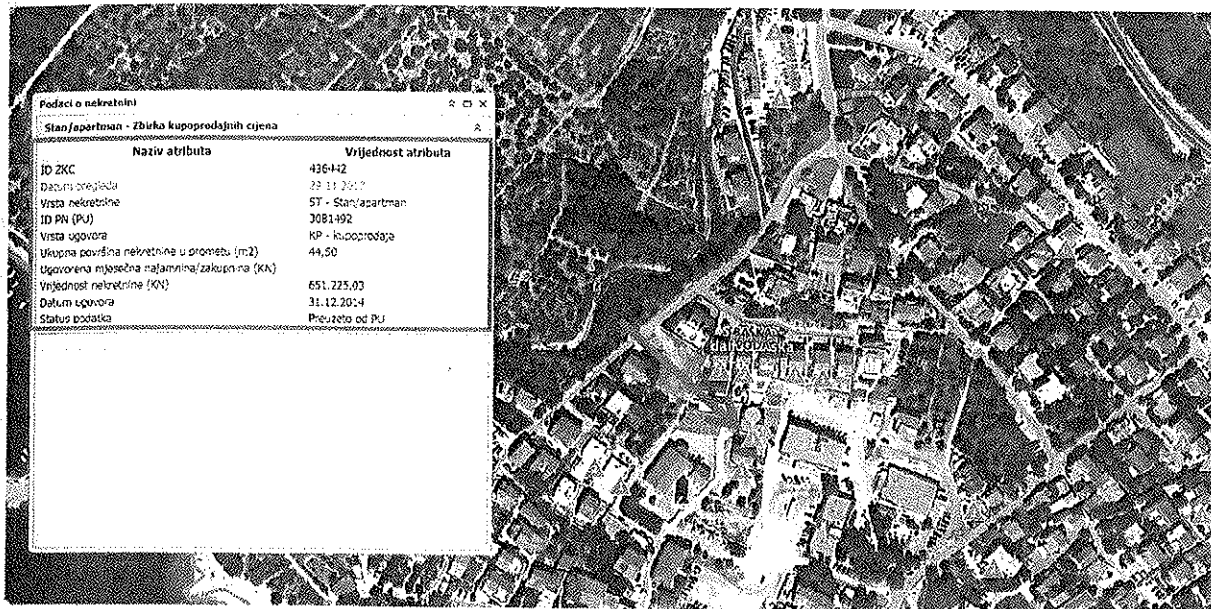
5.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 22.09.2017. godine, za kat.čest. 3700 K.O. Bast – Baška Voda. Radi se o stanu površine 33,70 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 476.537,50 kn, prosječna vrijednost iznosi 14.140,58 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnine i usporednih nekretnina kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbena nekretnina površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnine, lokacija je manje atraktivna od procjenjivane s obzirom da je poredbena nekretnina udaljena od mora cca 300 m, te se nalazi bliže Jadranskoj magistrali. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnina DZS-a koji za 3Q2017. godine iznosi 106,58 prodajna cijena ove nekretnine ostaje 14.140,58 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnina za 15% manje vrijedna od predmetne, odnosno predmetna se procjenjuje na 16.261,67 kn/m<sup>2</sup>.

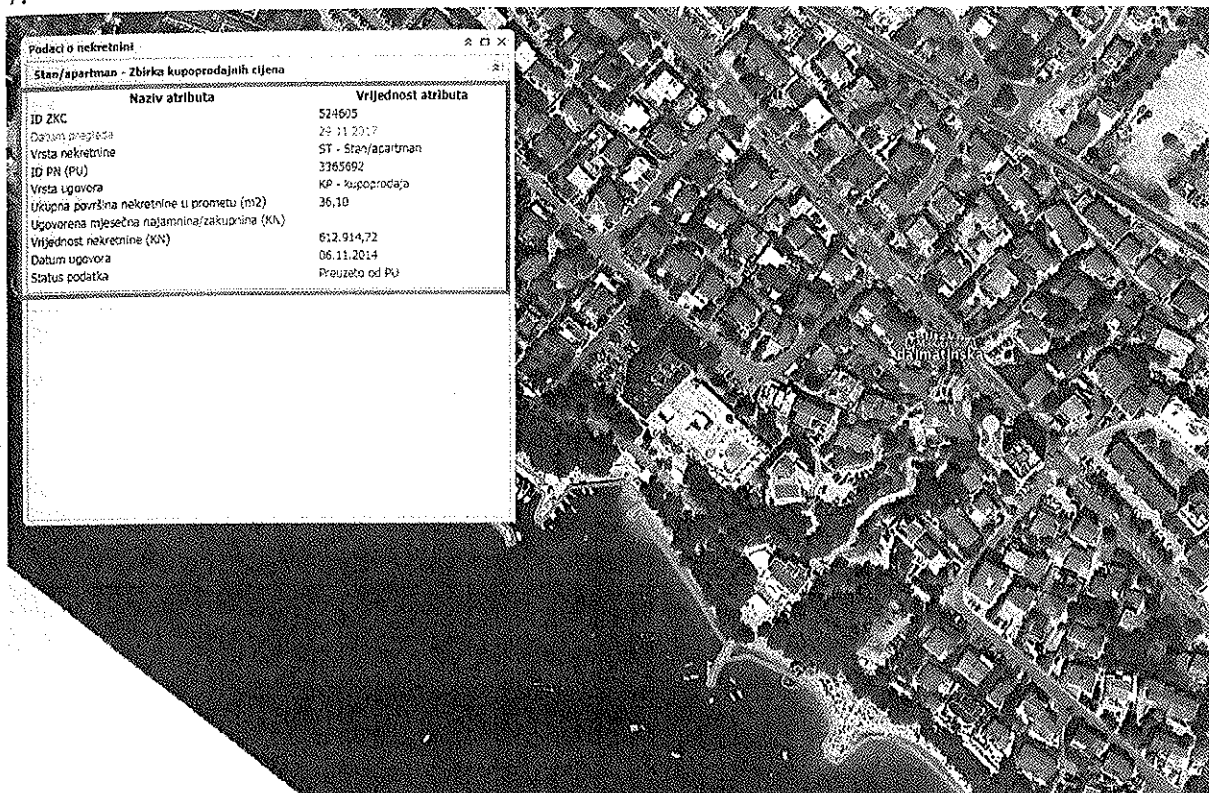


6.



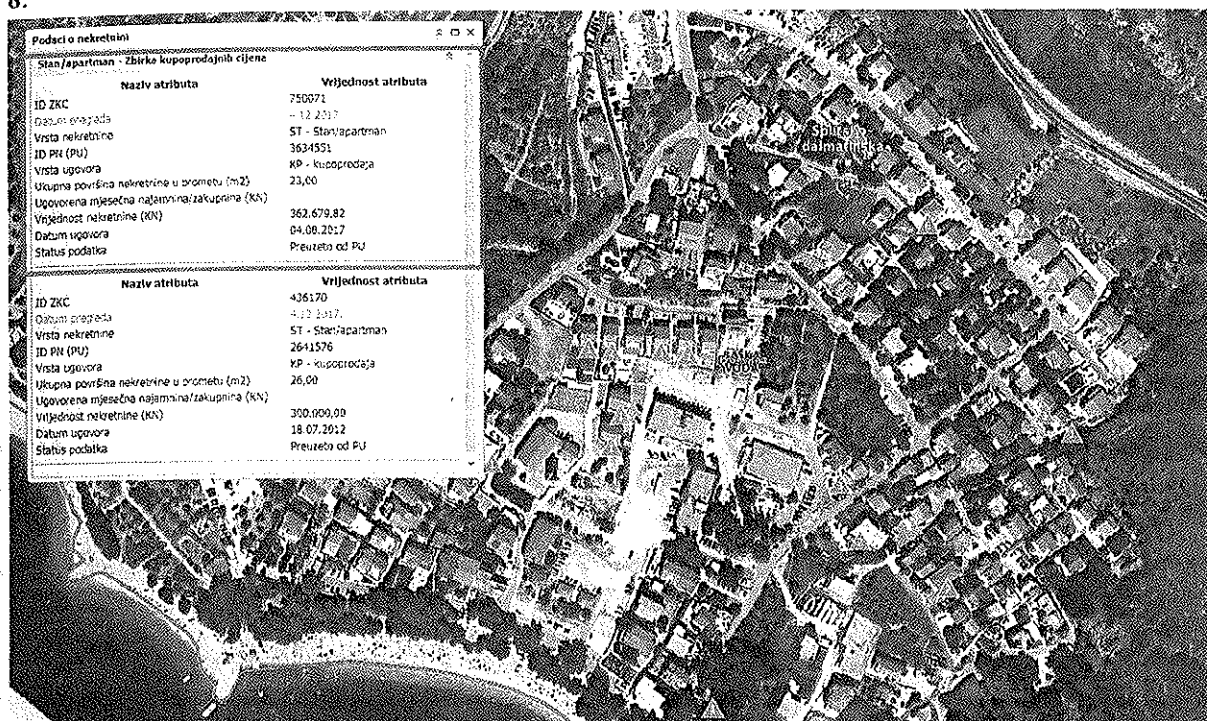
Kupoprodajni ugovor sklopljen 31.12.2014. godine, za kat.čest. 2975/8 K.O. Bast – Baška Voda. Radi se o stanu površine 44,50 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 651.225,03 kn, prosječna vrijednost iznosi 14.634,27 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnosti i usporednih nekretnosti kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbena nekretnost površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnosti, lokacija je malo manje atraktivna od procjenjivane s obzirom da je poredbena nekretnost udaljena od mora cca 170 m. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnosti DZS-a koji za 4Q2014. godine iznosi 102,80 prodajna cijena ove nekretnosti korigira se na iznos od 15.175,74 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnost za 10% manje vrijedna od predmetne, odnosno predmetna se procjenjuje na 16.693,31 kn/m<sup>2</sup>.

7.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 06.11.2014. godine, za kat.čest. 2796/2 K.O. Makarska. Radi se o stanu površine 36,10 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 612.914,72kn, prosječna vrijednost iznosi 16.978,25 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnine i usporednih nekretnina kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbena nekretnina površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnine, lokacija je atraktivna s obzirom da se poredbena nekretnina nalazi u centru Makarske, udaljena svega 170 m od plaže. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnina DZS-a koji za 4Q2014. godine iznosi 102,80 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos od 17.606,44 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnina jednako vrijedna kao i predmetna, odnosno predmetna se procjenjuje na 17.606,44 kn/m<sup>2</sup>.

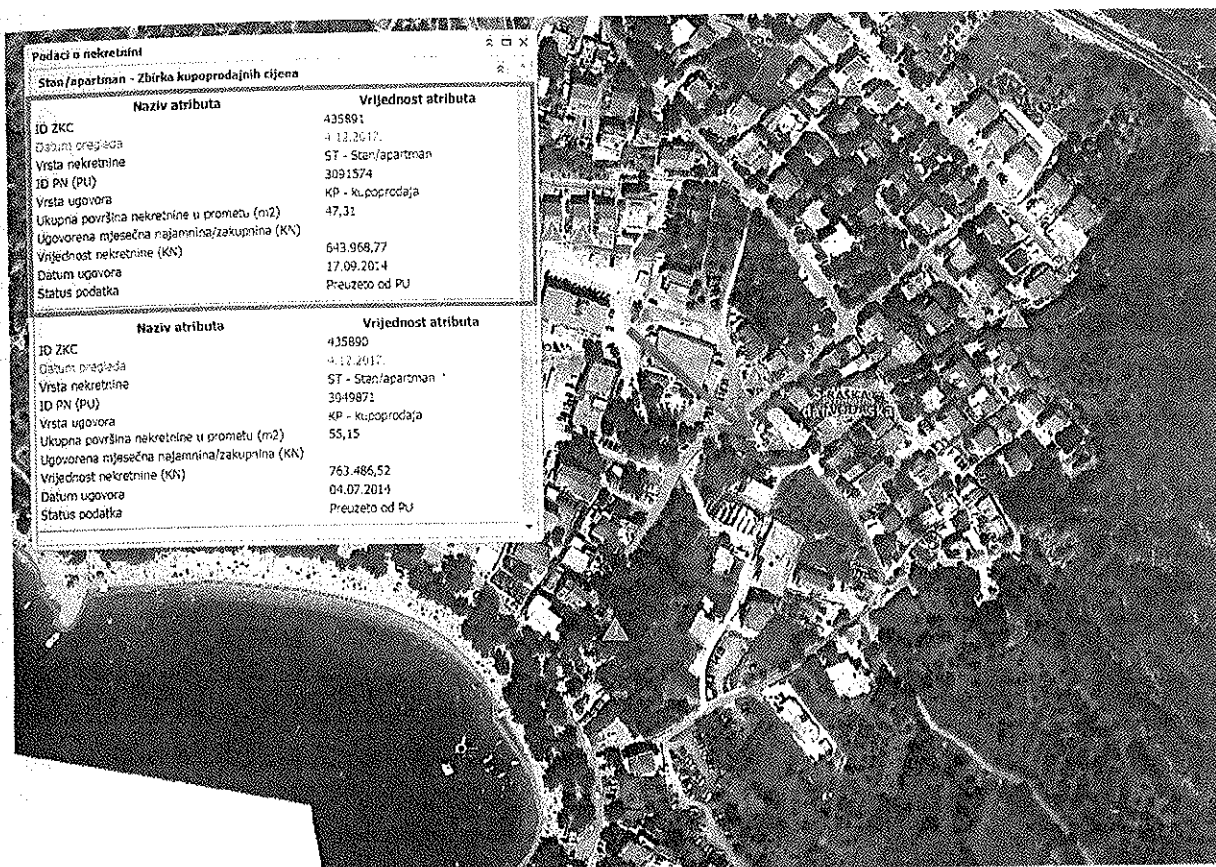
8.



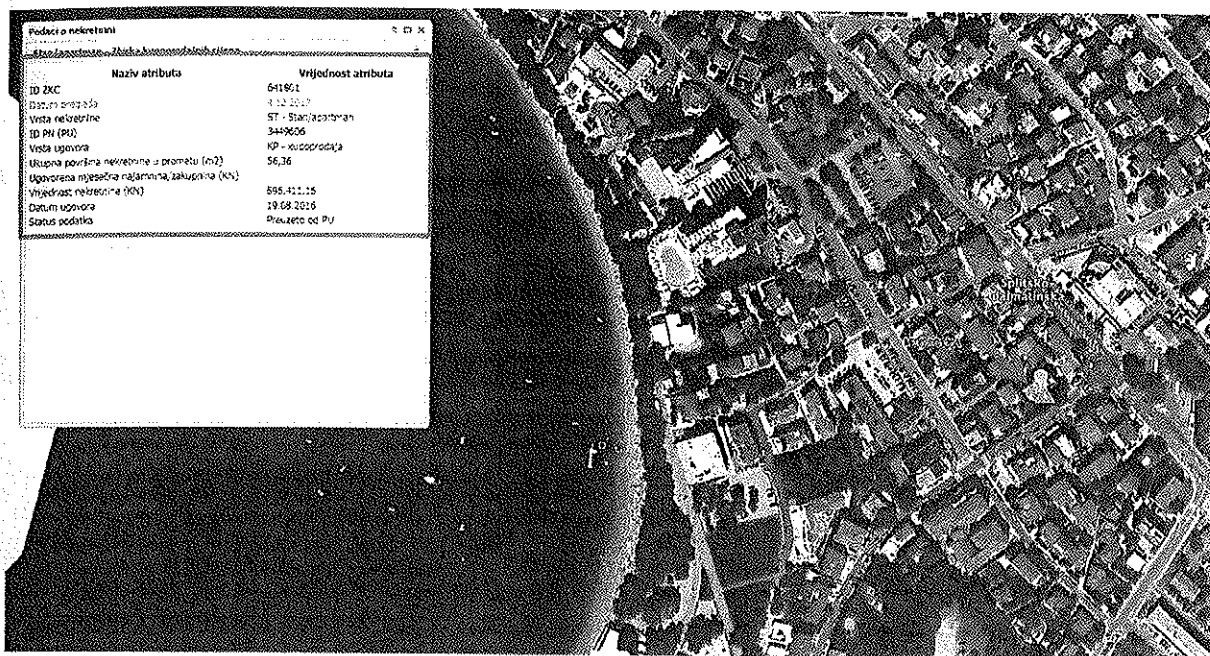
Kupoprodajni ugovor sklopljen 04.08.2017. godine, za kat.čest. 2855/15 K.O. Bast – Baška Voda. Radi se o stanu površine 23,00 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 362.679,82 kn, prosječna vrijednost iznosi 15.768,69 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnine i usporednih nekretnina kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbena nekretnina površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnine, lokacija je manje atraktivna od procjenjivane s obzirom da je poredbena nekretnina udaljena od mora cca 400 m. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnina DZS-a koji za 3Q2017. godine iznosi 106,58 prodajna cijena ove nekretnine ostaje 15.768,69 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnina za 15% manje vrijedna od predmetne, odnosno predmetna se procjenjuje na 18.133,99 kn/m<sup>2</sup>.



9.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 17.09.2014. godine, za kat.čest. 2937/2 K.O. Bast – Baška Voda. Radi se o stanu površine 47,31 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 643.968,77 kn, prosječna vrijednost iznosi 13.611,68 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnine i usporednih nekretnina kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbena nekretnina površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnine, lokacija je malo manje atraktivna od procjenjivane s obzirom da je poredbena nekretnina udaljena od mora cca 190 m. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnina DZS-a koji za 3Q2014. godine iznosi 102,69 prodajna cijena ove nekretnine ostaje korigira se na iznos od 14.128,93 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnina za 10% manje vrijedna od predmetne, odnosno predmetna se procjenjuje na 15.541,82 kn/m<sup>2</sup>.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 19.08.2016. godine, za kat.čest. 2909 K.O. Makarska. Radi se o stanu površine 56,36 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 896.411,16 kn, prosječna vrijednost iznosi 15.905,10 kn/m<sup>2</sup>. Pri procjeni se uspoređuju fizički aspekti predmetne nekretnosti i usporednih nekretnosti kao što su veličina, lokacija, oblik, cestovni pristup, topografija, komunalna infrastruktura, namjena i sl. Poredbena nekretnost površinom je približno jednaka stambenim jedinicama predmetne nekretnosti, lokacija je atraktivna s obzirom da se poredbena nekretnost nalazi u centru Makarske, udaljena svega 280 m od plaže. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena nekretnosti DZS-a koji za 3Q2016. godine iznosi 101,80 prodajna cijena ove nekretnosti korigira se na iznos od 16.652,63 kn/m<sup>2</sup>. Na osnovu navedenoga procjenjujem da je usporedna nekretnost jednako vrijedna kao i predmetna, odnosno predmetna se procjenjuje na 16.652,63 kn/m<sup>2</sup>.

**Procijenjena prosječna poredbena vrijednost nekretnosti iznosi:**

$$(16.241,94 + 13.361,35 + 16.066,19 + 17.209,09 + 16.261,67 + 16.693,31 + 17.606,44 + 18.133,99 + 15.541,82 + 16.652,63)/10 = 16.376,84 \text{ kn/m}^2 \text{ (2.169,31 €/m}^2\text{)}$$

**Ukupna vrijednost nekretnosti iznosi:**

$$1.021,68 \text{ m}^2 \times 16.376,84 \text{ kn/m}^2 = 16.731.889,89 \text{ kn}$$

**ZAOKRUŽENO NA IZNOS: 16.730.000,00 kn (2.216.091,58 €)**

\* Srednji tečaj Eura na dan 06.12.2017. g. iznosi: 7,549327

## 7. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost poslovne zgrade turističkog tipa/apartmani, ukupne netto korisne površine 1021,68 m<sup>2</sup>, izgrađene na kat.čest.zem. 5482/9 K.O. Bast – Baška Voda na dan 06. prosinca 2017. godine, razumno predstavljena iznosom od:

**16.730.000,00 kn**

Procjena je otisnuta u četiri (4) istovjetna primjerka od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 06. prosinca 2017. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:  
TOMISLAV MIJATOVIĆ, mag.ing.aedif.



## **8. IZJAVA PROCJENITELJA:**

**Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:**

- Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanim u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

**Nadalje izjavljujem:**

**Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti.**

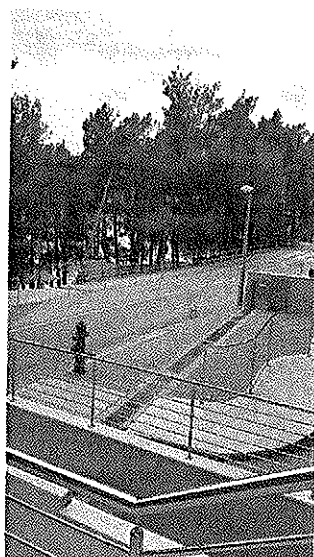
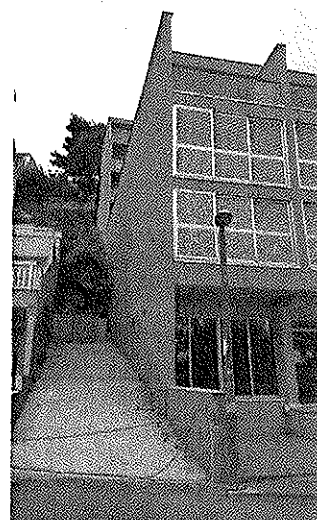
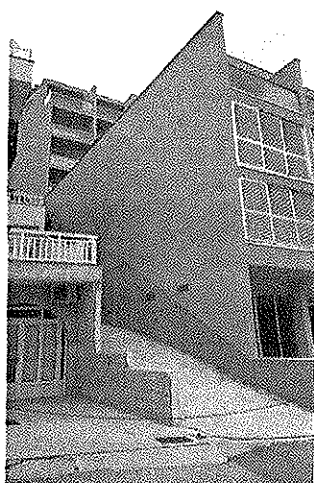
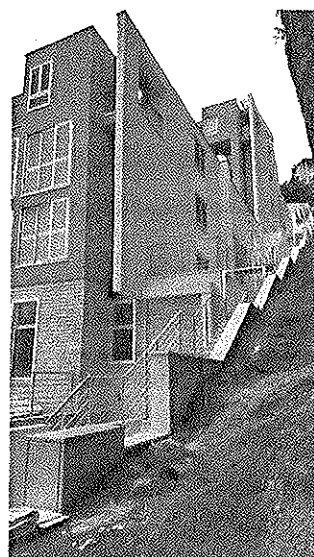
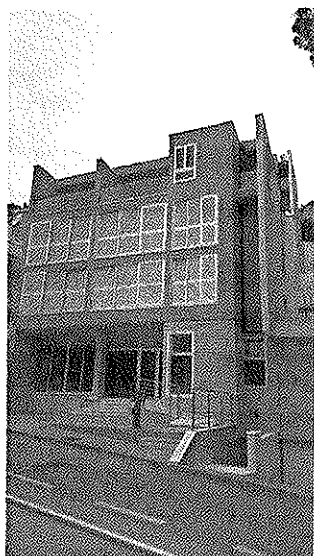
**Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.**

**Stručna sprema procjenitelja:**

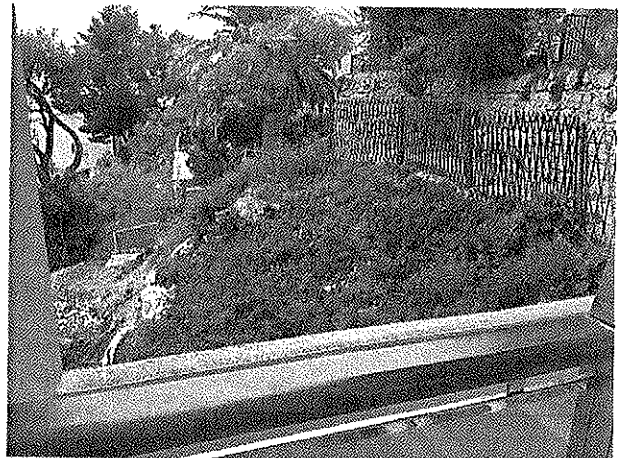
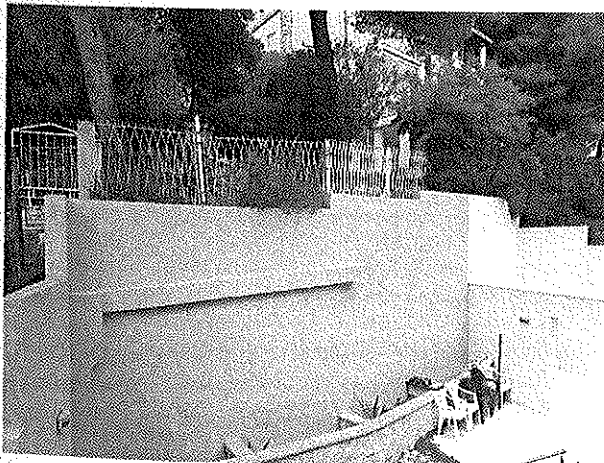
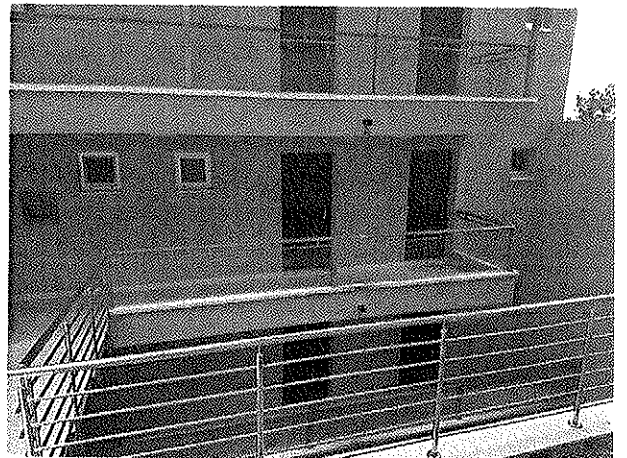
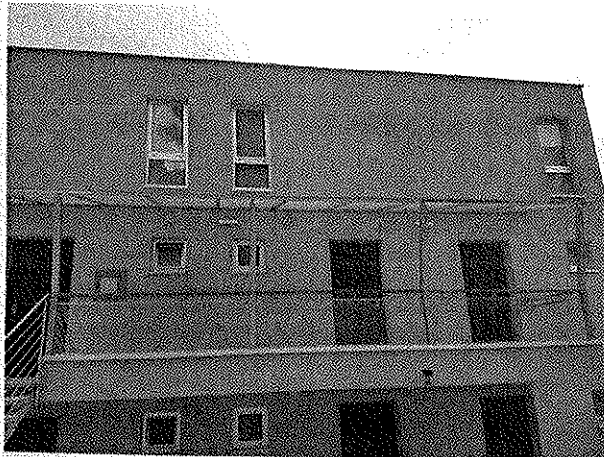
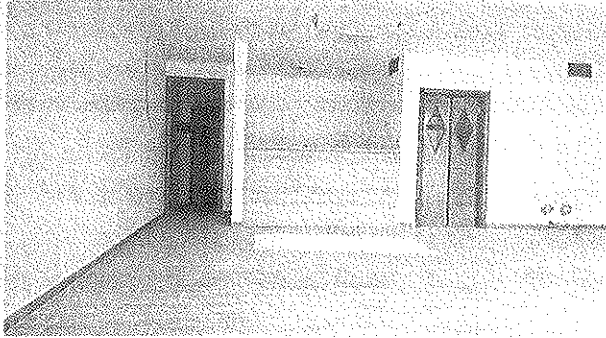
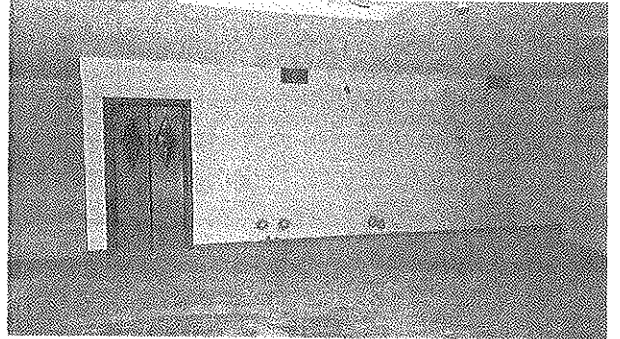
**Ja niže potpisani procjenitelj kao magistar inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u privitku elaborata.**

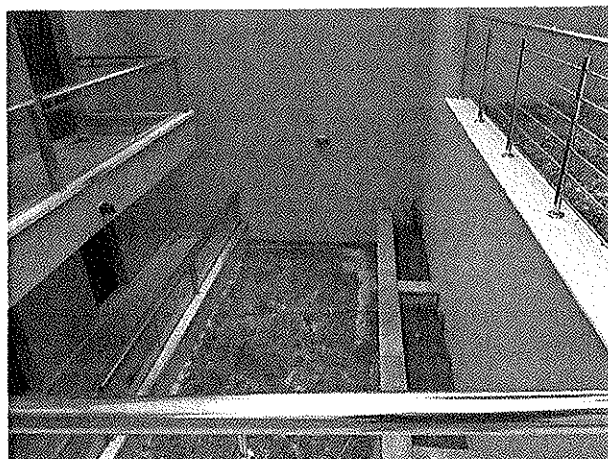
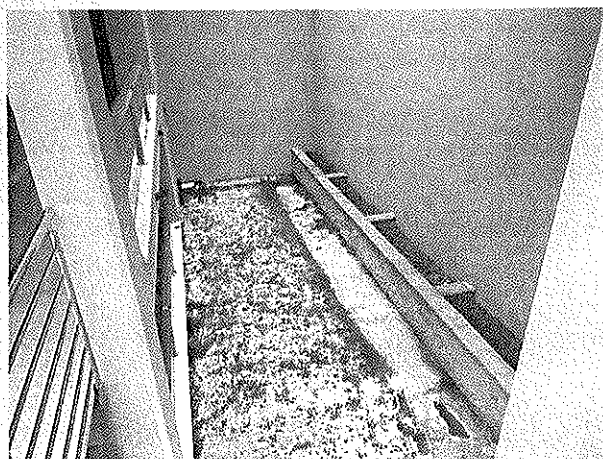
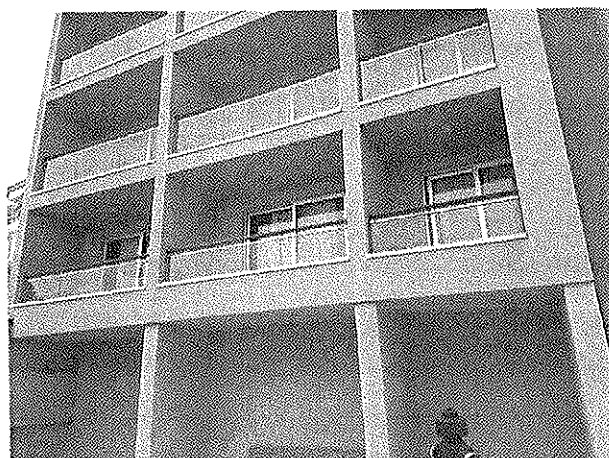
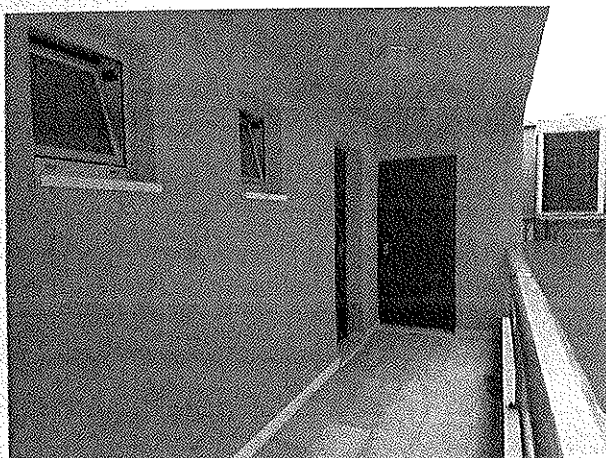
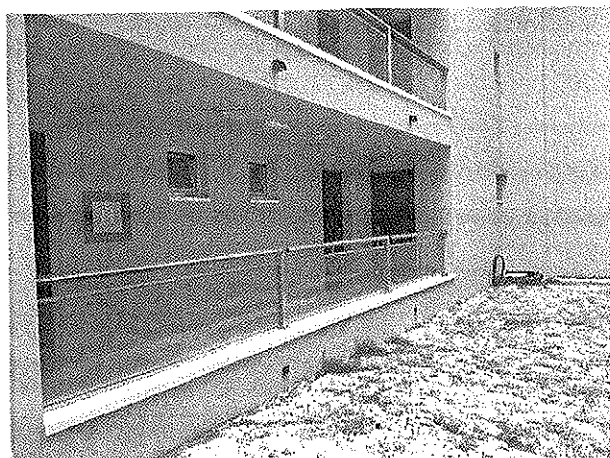
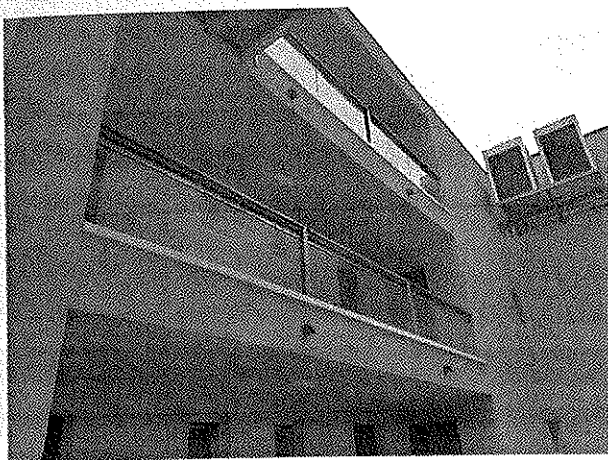
**Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 5407.**

## 9. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA

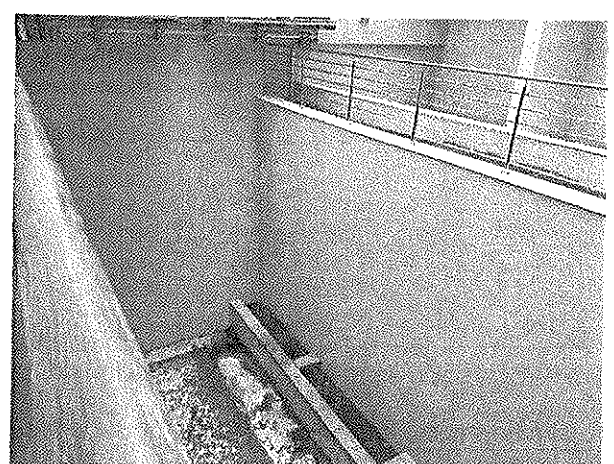
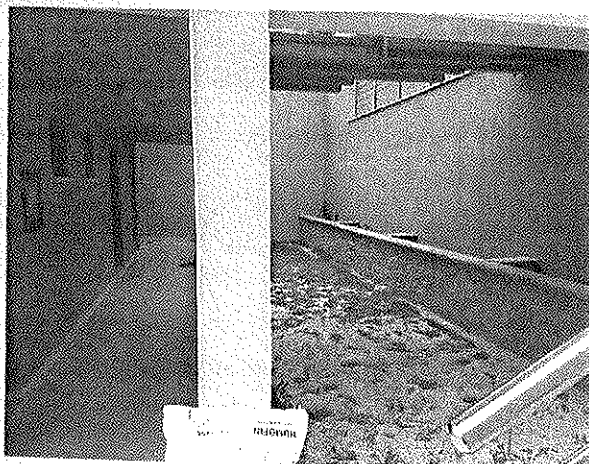
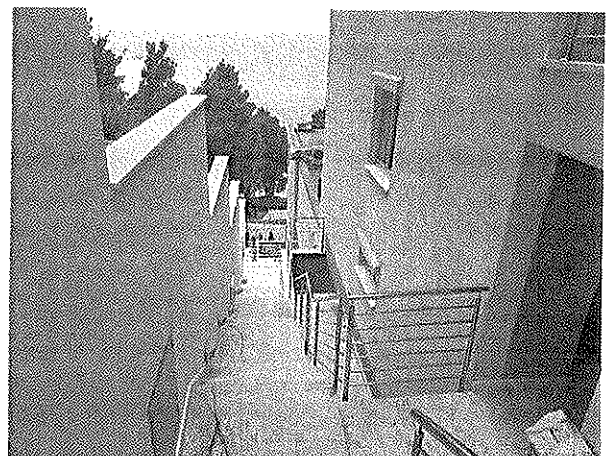
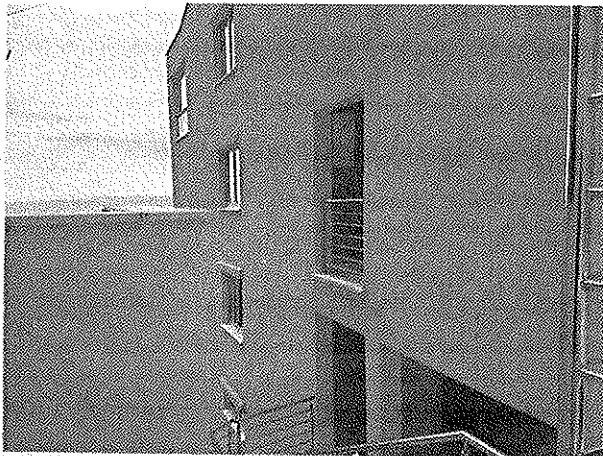
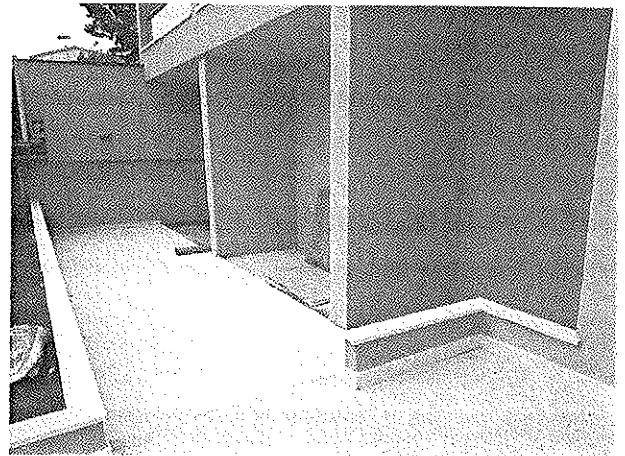
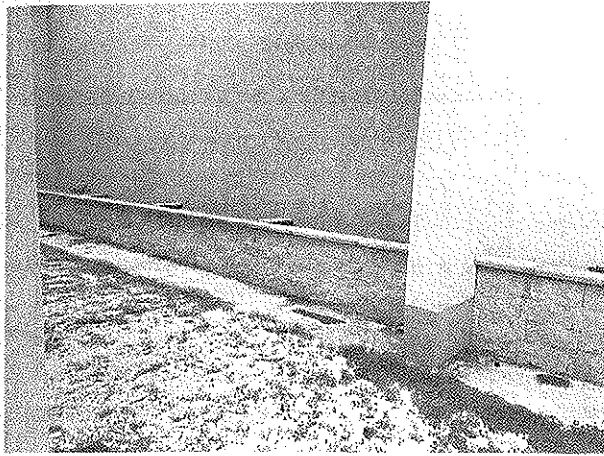














## 10. PRILOZI

### PRERIS KATASTARSKOG PLANA (NESLUŽBENA KOPIJA)

04. 12. 2017.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MAKARSKA

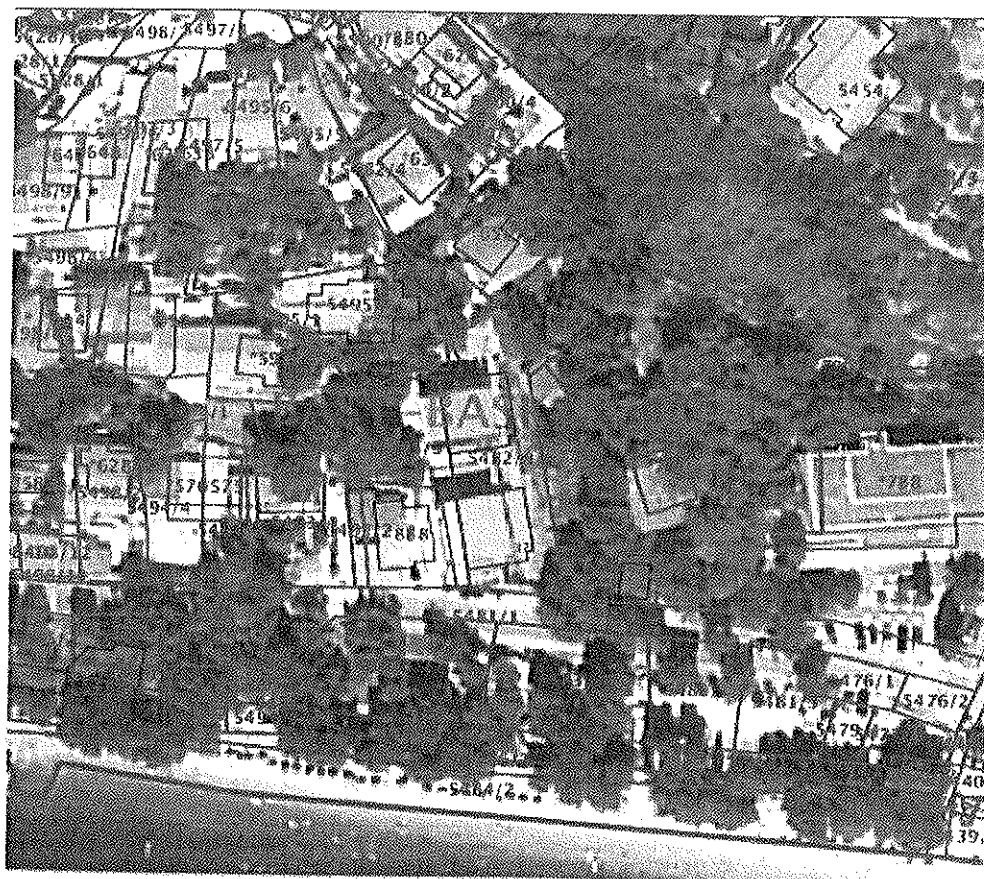
NESLUŽBENA VERZIJA

K.O. BAST-BAŠKA VODA, 316997  
k.č. br.: 5482/9

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 04.12.2017

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (NESLUŽBENA KOPIJA)**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MAKARSKA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 03.12.2017. 23:08

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: BAST-BAŠKA VODA (Mbr. 316997)

Posjedovni list: 1872

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NOVA GRADNJA BAŠKA VODA D.O.O., STJEPANA RADIĆA 7, 21300 MAKARSKA, HRVATSKA (VLASNIK)	95687014482

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5482/9	ROGAČ	763	8		
			POSLOVNA ZGRADA, Poslovna građevina - turističkog tipa (apartmani), Baška Voda, IKOVAC 37	149			
			POSLOVNA ZGRADA, Poslovna građevina - turističkog tipa (apartmani), Baška Voda, IKOVAC 37	153			
			DVORIŠTE	461			
Ukupna površina katastarskih čestica				763			

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

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (NESLUŽBENA KOPIJA)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 29.11.2017. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316997, BAST - BAŠKA VODA

Broj ZK uložka: 2890

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33635/2016  
Aktivne plombe: Z-24791/2017, Z-30815/2017, Z-37791/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhr	m2	
1.	5482/9	SUMA			763	
		UKUPNO:			763	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 NOVA GRADNJA BAŠKA VODA D.O.O.MAKARSKA, STJEPANA RADIČA 7, OIB: 95687014482	
1.2	Zaprimljeno 26.11.2015.g. pod brojem Z-3610/2015  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNE SLUŽBE U MAKARSKOJ POSL.BR.OVR-8877/15 26.11.2015, zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti nekretnosti, njihovom prodajom radi namirenja ovrhovoditelja Vojislav Purlija, Vrgorac, Tina Ujevića 13, kao vlasnik obrta za graditeljstvo i usluge. Gradina, Vrgorac, Tina Ujevića 13, iz iznosa dobivenog njihovom prodajom.	
1.3	Zaprimljeno 29.03.2016.g. pod brojem Z-1125/2016  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR.OVR-9536/15 25.03.2016, zabilježba ovrhe na č.zem. 5482/9 utvrđenjem vrijednosti nekretnosti, njenom prodajom radi namirenja ovrhovoditelja NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. iz iznosa dobivenog prodajom.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 13.01.2016.g. pod brojem Z-90/2016  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 22.12.2015, na č.zem. 5482/9, ovrhovoditelja Nova Ljubljanska Banka d.d. protiv ovršenika Nova Gradnja Baška Voda d.o.o.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 09.01.2015. broj Z-72/15  Na temelju ovrhnog Rješenja Općinskog suda u Makarskoj oznake OVR-10/15 od 23. siječnja 2015 g.  uknjižuje se pravo zalogu na na temelju ovrhne isprave - zadužnice koju je predlagatelj osiguranja Vojislav Purlija kao vlasnik obita za graditeljstvo i usluge Gradina Vrgorac dao i potpisao protivnik osiguranja kao glavni dužnik koja zadužnica je pod brojem OV-280/13 potvrđena po j.bilježnici Heleni Dragun iz Splita dana 16. siječnja 2013 g. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.677.323,49 kn sa zakonskim zateznim kamatama 15% godišnje počev od 01.02.2013 g. pa do konačne naplate. Kao i radi naplate troškova postupka osiguranja u iznosu od 38.750,00 kn sa zakonskim kamatama pod stopi od 14% godišnje, u slučaju promjene stope prema eskontnoj stopi HNB-a uvećanoj za 8 postotnih poena koje teku od dana Rješenja pa do namirenja za korist: <b>PURLIJA VOJISLAV, OIB: 62180080319, KAO VLASNIK OBRTA ZA GRADITELJSTVO I USLUGE GRADINA VRGORAC, TINA UJEVIĆA 13, VRGORAC</b>	2.677.323,49 KN	
5.2	Zaprimljeno 09.01.2015. broj Z-72/15  Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretninama opisanim pod točkom I/1. Ovog rješenja s naznakom da se ovrha smije provesti i prema trećoj osobi koja bi tu nekretninu kasnije stekla.		
6.	Na suvlasnički dio: 1		
6.1	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33635/2016  Prvenstveni red upisa: Z-1422/2014  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 02.05.2014. broj Z-1422/14 Zaprimljeno 08. 03.2013. broj Z-844/13 Zaprimljeno 15.12.2009. broj Z-4035/09 Temeljem Ugovora o ustupu tražbine potvrđenog kod javnog bilježnika u Zagrebu pod posl.br.OV-2056/2016 od 12.12.2016. godine, Potvrde o primitku naknade za ustup tražbine od 15.12.2016. godine, prenosi se hipoteka koja glasi: Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i zasnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima od 14. prosinca 2009. godine solemniziranog u Zagrebu pod broj OV-18151/2009 od 14. prosinca 2009. godine, uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.130.000,00 EUR (jedan milijun stotideset tisuća eura), uvećano za ugovorene kamate po promjenljivoj kamatnoj stopi od 5,00% godišnje iznad varijabilnog tromjesečnog EURIBOR-a (EUR) tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 5,717% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze i takse, pođ prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod Z-4035/09 (primljeno 15. prosinca 2009. godine), a sa učinkom od dana provedba rješenja istog suda br. Z-844/13 od 14. ožujka 2014.godine, za korist: <b>JURČEVIĆ JOSIP, OIB: 50720494628, ZAGREB, ULICA LAVOSLAVA ŠVARCA</b>	1.130.000,00 EUR	

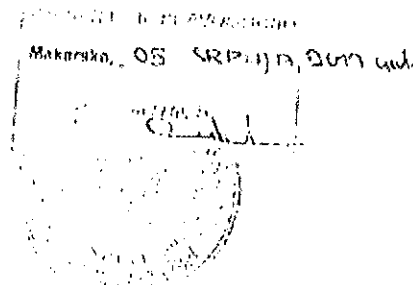
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.11.2017.

## PRESLIK UPORABNE DOZVOLE



REPUBLIKA HRVATSKA  
Splitsko-dalmatinska županija  
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje  
Ispostava Makarska

KLASA: UP/I-361-05/16-01/000025  
URBROJ: 2181/1-11-00-03/03-17-0013  
Makarska, 05.07.2017. godine



Splitsko-dalmatinska županija Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Makarska rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor tvrtka NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. /OIB 95687014482/, HR-21300 Makarska, Stjepana Radića 7, na temelju članka 177. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13 i 20/17) a u svezi članka 68 i članka 72 Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 75/99, 117/01, 47/03 i 117/03), izdaje:

### **UPORABNU DOZVOLU**

Dozvoljava se uporaba

#### **POSLOVNE GRAĐEVINE - TURISTIČKOG TIPA /apartmani/**

izgrađene u Baškoj Vodi na građevnoj čestici označenoj kao čest zem. 5482/9 k.o. Bast-Baška Voda, za čiju je gradnju Splitsko – dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje izdao:

- GRAĐEVINSKU DOZVOLU klasa UP-I-361-03/09-03/0114, urbroj: 2181/14-00/05-13-0030 od 11.11.2013.godine, konačnu 24.02.2014.godine, izdana od SDŽ Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Makarska

#### **Obrazloženje**

Investitor tvrtka NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. /OIB 95687014482/, HR-21300 Makarska, Stjepana Radića 7, zatražila je podneskom zaprimljenim dana 17.08.2016. godine izdavanje uporabne dozvole za građevinu navedenu u izreci

Predmetna građevina izgrađena je u Baškoj Vodi na građevnoj čestici označenoj kao čest zem. 5482/9 k.o. Bast-Baška Voda u površini od 763m<sup>2</sup>, a sastoji se od dva kaskadno postavljena nadzemna volumena /A i B/, između kojih je izvedeno unutarnje dvorište – vrt. Visina volumena A /sniještenog u južnom dijelu građevne čestice/ je: podrum, prizemlje i 3 kata, a visina volumena B /sniještenog u sjevernom dijelu građevne čestice/ je: prizemlje, 3 kata i polkrovlje. Unutar podruma volumena A izvedena garaža za smještaj 9 osobnih vozila, a u nadzemnim etažama 9 smještajnih jedinica, dok je unutar volumena B izvedeno 12 smještajnih jedinica. Pristup građevnoj čestici osiguran je preko uređene javne prometnice sa južne strane, a na građevnoj čestici osigurana su i 4 parkirališna mjesta.

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA

INVESTITOR: NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o., HR-21300 Makarska, Stjepana Radića 7, OIB 95687014482

KLASA: UP/I-361-05/16-01/000025, URBROJ: 2181/1-11-00-03/03-17-0013

ID: P20160823-2723557-203

STRANA 1/2

Tehnički pregled građevine obavljen je dana 06.10.2014. godine, a čemu je priložen protokol izgrađene građevine i svih dokumenata koji su odnose na građevine sastavljen Zapisnik klase graničja, u broju: 2181/1-11-00-03/03-17-0004 i naknadno dopuna Zapisnika klase graničja, u broju: 2181/1-11-00-03/03-17-0010 od 19.05.2017. godine, kojim je utvrđeno da je predmetna POSLOVNA GRAĐEVINA - TURISTIČKOG TIPA /apartmani/ izgrađena u skladu sa GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM klase UP-1-361-03/09-03/0114, u broju: 2181/1-11-00/05-13-0030 od 11.11.2013. godine, konačnom 24.02.2014. godine, izdanom od SÚZ Upravnog odjela za prostorno uređenje, da su ispunjeni svi bitni zahtjevi za građevinu i da nema nedostataka u izvođenju koji bi mogli utjecati na korištenje iste, te da se uporabna dozvola može izdati.

Slijedom ovako provedenog postupka i utvrđenog činjeničnog stanja, ovo je Upravno tijelo utvrdilo da su ispunjeni uvjeti za izdavanje uporabne dozvole, propisani odredbama Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 75/99, 117/01, 47/03 i 117/03), te je rješilo kao u izreci ovog rješenja.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 2.375,00 kuna na račun broj HR3023300031800017008 prema tarifnom broju 62. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 08/96 ... 94/14), a dokaz o uplati prileži spisu.

Za posebne troškove podnositelj zahtjeva uplatio je iznos od 100,00 kuna na žiro račun Splitsko-dalmatinske županije, temeljem Naputka Upravnog odjela za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, KLASA: 030-02/14-01/0001, URBROJ: 2181/1-11-00/10-14-0053 od 20.10.2014. godine.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom.

SAVJETNICA

SANJKA KLARIĆ LUKAČ, dipl.ing.grad.

#### DOSTAVITI:

1. NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o.  
HR-21300 Makarska, Stjepana Radića
2. Evidencija, ovdje
3. U spis, ovdje

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA

ID: P20160823-2723557-203

INVESTITOR: NOVA GRADNJA BAŠKA VODA d.o.o. HR-21300 Makarska, Stjepana Radića 7 OIB: 95687014482

KLASA: UP-1-361-05/16-01/000025 URBROJ: 2181/1-11-00-03/03-17-0013

STRANA 2/2