

Slaven Runje dipl.ing.građ.,REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognised European Valuer) Ovlašteni Evropski Procjenitelj
Split , Stepinčeva 14
mob.091-151-1612; e-mail:slaven.runje@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 57-04/24



Nekretnina: Stan br.9 na 2.katu stambene zgrade izgrađene na č.zem.58/17 k.o.Supetar

Lokacija : Supetar , Put Pasika 5G

Naručitelj: AMBER d.o.o. u stečaju
Put Pasika 9 , Supetar
zastupane po stečajnom upravitelju Ivanu Morosavljeviću

Svrha : Utvrđenje tržišne vrijednosti



Split, 17.travnja 2024. godine

NARUČITELJ: AMBER d.o.o. u stečaju
VLASNIK: Prema upisu u ZK
IZVRŠITELJ: Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Slaven Runje dipl.ing.grad.

SAŽETAK

Nekretnina:	Stan br.9 na 2.katu stambene zgrade izgrađene na č.zem.58/17 k.o.Supetar
Adresa:	Supetar , Put Pasika 5G
Zemljišnoknjižni uložak:	2523
Poduložak:	-
Zemljišnoknjižna čestica:	58/17
Katastarska čestica:	58/17
Katastarska općina:	Supetar
Namjena:	stan
Datum pregleda građevine:	14.03.2022.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu : Stan br.9 na 2.katu stambene zgrade izgrađene na č.zem.58/17 k.o.Supetar
na adresi: Supetar , Put Pasika 5G

97.000,00 Eur

Napomena : cijene su bez pdv-a



SADRŽAJ:

- 1. Imenovanje**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak procjembenog elaborata**
- 4. Rezultati očevida**
- 5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**
- 8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje**
- 9. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
 - 9.1. Međuvremensko i Interkvalitativno izjednačavanje
 - 9.2. Statistička obrada i analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
 - 9.3. Odstupanje u kakvoći-povoljnost stambenog prostora
 - 9.4. Procijenjena tržišna vrijednost stana
- 10. Zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Imenovanje



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-475/2020-4
Split, 4. studenog 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Slavena Runje, iz Splita, Stepinčeva 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Slaven Runje, dipl.ing.građ., iz Splita, Stepinčeva 14, OIB: 03375334786, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje:

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

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. 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 vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

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

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
04-11-2020
11:30:02



DN:
C=HR
O= UPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.97=#130D48523131373438363934363834
L=SPLIT
S=KLEIN
G=BRUNO
CN=BRUNO KLEIN

Broj zapisa: **1789a-764a0**

Kontrolni broj: **01f59-cafc5-82ad7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

2. Popis primijenjenih propisa i literature

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13,65/17,39/19,98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13,65/17,39/19,125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20)

● Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08,38/09,153/09,143/12,152/14,81/15,94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17,90/20,1/21,45/21)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o načinu itračuna građevinske (bruto)površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2022

Napomene i ograde :

Pri izradi procijene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procijeni primijenjenih dokumenata i podataka .

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja , niti provjera s upravno-pravnog naslova .
Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom .

3. Zadatak procjemenog elaborata sa opisom procjenjivane nekretnine

Na zahtjev FIRME AMBERK d.o.o. u stečaju, Put Pasika 9, Supetar, zastupane po stečajnom upravitelju Ivanu Morosavijevicu izrađena je procjena vrijednosti nekretnine u naravi Stan br.9 na 2.katu stambene zgrade izgrađene na č.zem.58/17

u mjestu Supetar, Supetar, Put Pasika 5G

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 14.03.2022.

Datum očevida: 14.03.2022.

Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika): 14.03.2022.

Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.): 17.04.2024.

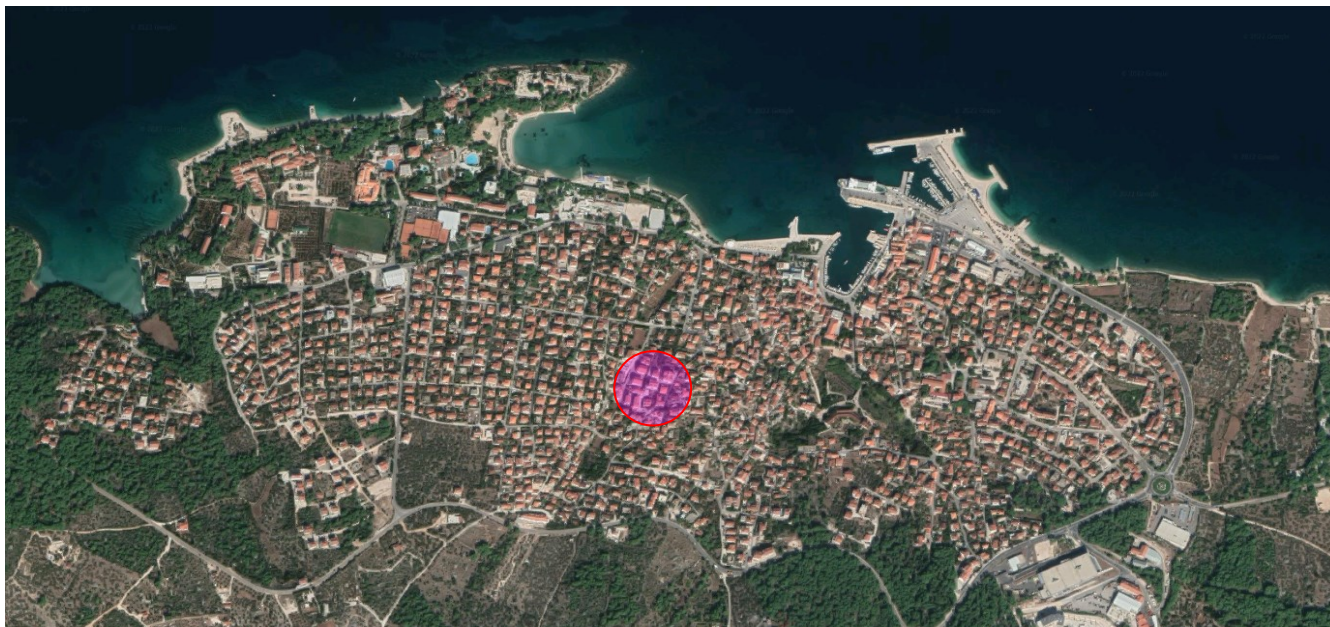
Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju :

Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

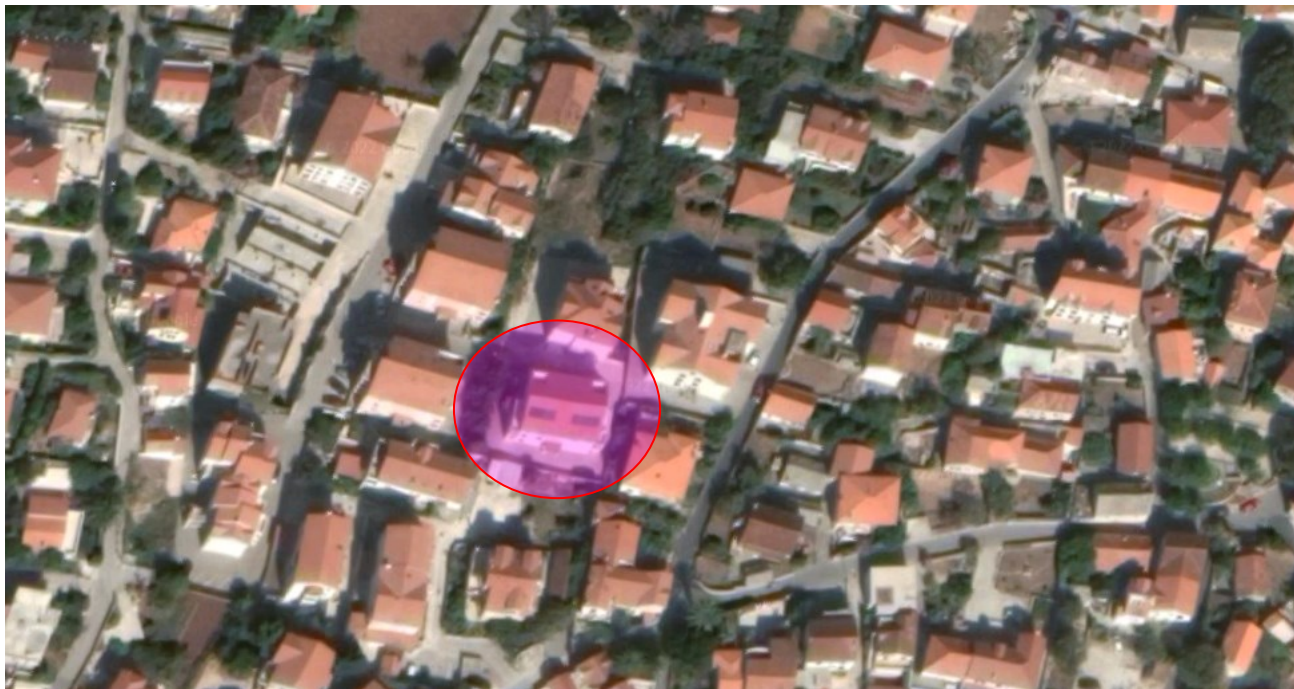
Z.K. izvadak:	od 15.03.2022.Općinskog suda u Splitu, ZK odjel Supetar	
Katastarska općina:	Supetar	
Zemljišnoknjižni uložak:	2523	
Zemljišnoknjižni poduložak :	-	
Zemljišnoknjižna čestica:	58/17	
Opis nekretnine:	Stan	
Površina (NPP):	47,99	m ²
Površina (KVP)	40,01	m ²
Vlasnik:	Prema upisu u ZK	
Teret:	Prema upisu u ZK	

MAKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Supetru, ulica Put Pasika 5G.



MIKRO LOKACIJA



4. Rezultati očevida

Popis dokumentacije :

1. E-izvadak iz ZK od 15.03.2022. Općinskog suda u Splitu , ZK odjel Supetar
2. Rješenje o izvedenom stanju Klasa:UP/I-361-02/13-08/1835 od 24.07.2014.g.
3. Grafički dio Elaborata etažiranja koji se odnosi na predmetni stan .

Zatečeno stanje :

Očevidom na licu mjesta dana 14.03.2023.g. identificirana je predmetna nekretnina . Predmetni stan se nalazi u stambenoj zgradi u Supetru , ulica Put Pasika 5G , na etaži 2.kata .Stan ima brojčanu oznaku 9 . .

Stan se sastoji od 1 sobe, kupaonice, i kuhinje sa blagovaonicom , kao i nenatkrivenog balkona . Orijentacija stana je ugaona dvostrana - J - Z .

Pristup lokaciji je moguć motornim vozilima , a parkiranje na parkingu .

BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od nemjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .

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

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Direktan pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	DA
Kanalizacija priključak	DA
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Cjenovni blok :	SUPETAR - GRAĐEVINSKO

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

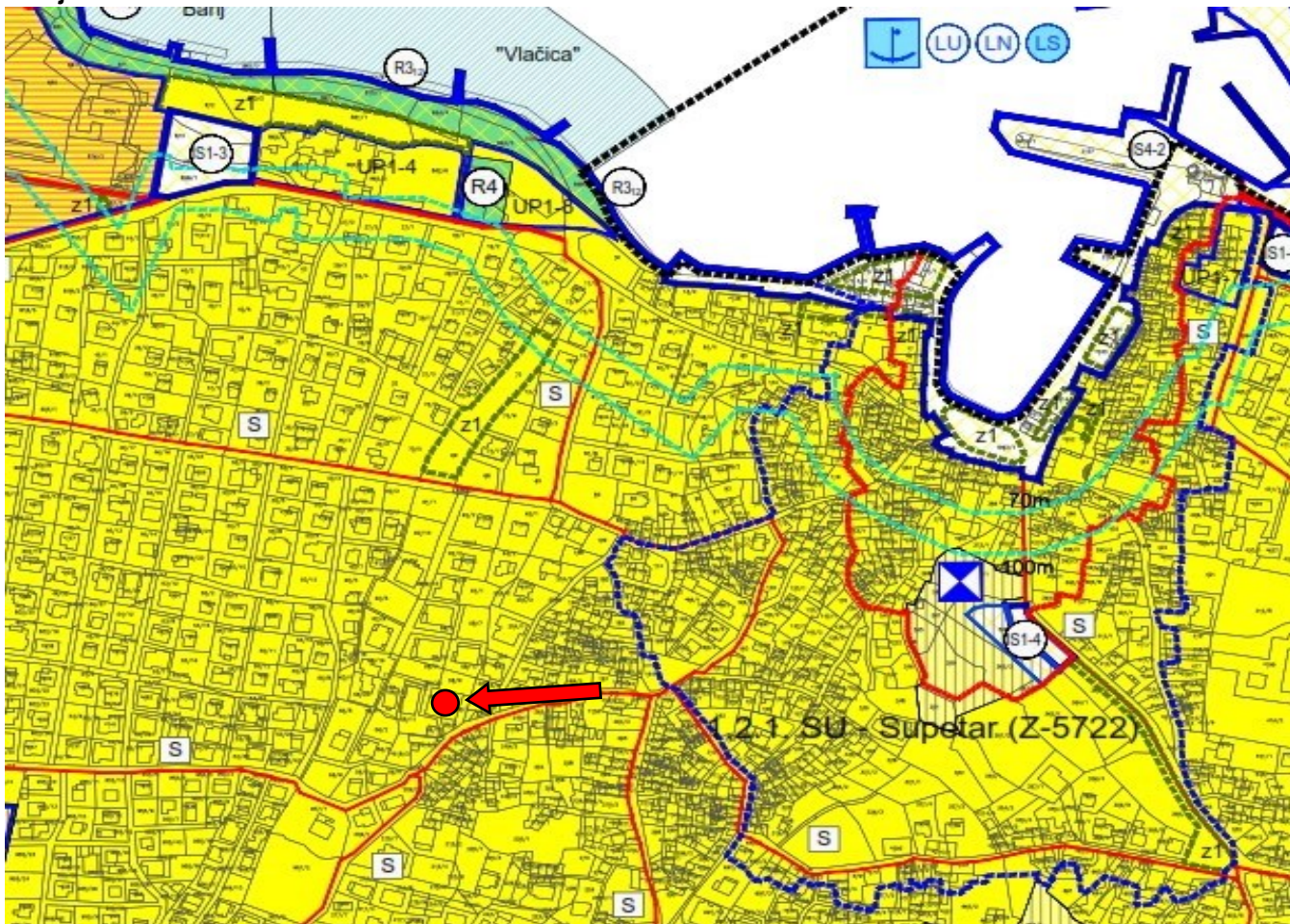
Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja , između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine

Prostorno planski status lokacije

Prema PP Grada Supetra, na e-portalu Grada Supetra, vidljivo je da se predmetna k.č.nalazi u zoni stambene namjene oznake S:



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA GRANICE TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE		PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA	
■■■■■■■■■■ GRANICA OBUHVATA PPUG SUPETRA/ GRANICA GRADA SUPETRA ——— GRANICA NASELJA ——— GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	☒ / ☒ POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA RURALNA / URBANA □ zona preventivne zaštite — granica zone stroge zaštite - - - granica zone umjerene zaštite	◆ / ◆ MEMORIJALNA BAŠTINA ▲ POJEDINAČNI ARHEOLOŠKI LOKALITET: KOPNENI □ z negradivne površine □ z1 negradivne površine s građevinama infrastrukture, (opranjenja prema čl. 12. Odredbi za provedbu)	□ OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ □ OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - KULTIVIRANI KRAJOBRAZ □ ZNAČAJNI KRAJOBRAZ - PRIJEDLOG □ OBUHVAT OBEZVNE IZRADE UPU-a □ VAŽEĆI DETALJNI PROSTORNI PLAN UPU "Zedno - Drage"
OSTALE GRANICE ——— OBALNA CRTA - - - - - GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA U POJASU 300 m (ZOP-a) - - - - - GRANICA PODRUČJA UNUTAR ZOP-a, 1000 m OD OBALNE CRTE NA OTOKU Izvor: Državna geodetska uprava	□ z negradivne površine □ z1 negradivne površine s građevinama infrastrukture, (opranjenja prema čl. 12. Odredbi za provedbu)	□ PK OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ □ KK OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - KULTIVIRANI KRAJOBRAZ □ ZK ZNAČAJNI KRAJOBRAZ - PRIJEDLOG □ OBUHVAT OBEZVNE IZRADE UPU-a □ VAŽEĆI DETALJNI PROSTORNI PLAN UPU "Zedno - Drage"	□ UJVETI GRADNJE □ UPU-1 PODRUČJE PRIMJENE URBANOG PRAVILA
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (razvijeni dio / nerazvijeni dio) ■■■■■■■■■■ MJEŠOVITA NAMJENA - pretežno stambena ■■■■■■■■■■ JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - kulturni centar Mitra, D2 - stariji dom Mitra, D3 - osnovna škola Šibenik ■■■■■■■■■■ UGOST.-TURISTIČKA NAMJENA ("TL") T1 - hoteli, T2 - turističko naselje ■■■■■■■■■■ SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1 - sportsko-rekreacijski centar, R2 - sportska igrališta, R3 - uređena plaza, R4 - sportska građevina ■■■■■■■■■■ GROBLJA ■■■■■■■■■■ POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IS1 - javno parkiralište, IS4 - kopneni dio luke ■■■■■■■■■■ UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	□ UJVETI GRADNJE □ UPU-1 PODRUČJE PRIMJENE URBANOG PRAVILA	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SUPETRA 0 100 500 SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA GRAD SUPETAR Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SUPETRA GRAĐEVINSKO PODRUČJE I PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA Naziv kartografskog prikaza: Broj kartografskog prikaza: 4.1. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000 Odluka o izradi plana: (službeni glasnik "Službeni glasnik Grada Šibenika" br. 00/11, 03/13 i 15/13.) Odluka o donošenju plana: (službeni glasnik "Službeni glasnik Grada Šibenika" br. 04/17, od 27. veljače 2017. godine) I. Javna rasprava (datum objave): 24. veljače 2015. I. Javni uvid otklan: od 6. do 21. 3. 2015. Javno slaganje: 17. 3. 2015. II. Javna rasprava (datum objave): 3. kolovoza 2016. II. Javni uvid otklan: od 12. do 28. 11. 2016. Javno slaganje: 18. 11. 2016. III. Javna rasprava (datum objave): 28. kolovoza 2016. III. Javni uvid otklan: od 5. do 19. 9. 2016. Javno slaganje: 14. 9. 2016. Počet tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: Nikša Paviškov, dipl.ing.grad. Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju (građnja "Nacionalne revije" br. 76/07, 36/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13, 178/15, i) u vezi s odobrenim planom 189. Zakona o prostornom uređenju ("Nacionalne revije" br. 153/13.) Broj suglasnosti: 189. 320-02/16-11/04, ur.broj: 531-05-1/17, datum: 1.2.2017. Pivna osoba/tijelo koje je izradilo plan: JP JURICON PROJEKTI Pečet pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: ZDRAVKO JURČEĆ, dipl.ing.grad. (ime, prezime i potpis) Odlučna osoba: Odlučni voditelj: BOJAN LINARIĆ, dipl.ing.arh., ovl.arh.urb. Stručni tim u izradi plana: Tilo Kosty, dipl.ing.arh., Bojan Linarić, dipl.ing.arh., Renata Falin, ing.grad., Gordana Maček, dipl.ing.prom. Zdravko Jurčec, dipl.ing.grad., Miroslav Pavličić, dipl.ing.kraj.arh., Milan Pušbar, dipl.ing.el., Kristina Perkov, mag.ing.arch. Stručna suradnja: Nevenka Mržela, dipl. iur. Pečet gradskog vijeća: MATE MARTINIĆ (ime, prezime i potpis) Istovjetnost ovog prostornog plana sa izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	

GRAĐEVINA (općenito)

Namjena: Stambena
Godina izgradnje: 2002.
Adaptacija: -
Katnost: P+2+Pks
Vertikalna komunikacija : stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonski
Nosiva konstrukcija: AB zidovi, zidovi zidani blok opekom , stupovi i grede
Međukatna konstrukcija: AB
Krovna konstrukcija : AB , svi slojevi
Pregradni zidovi: opeka
Pročelje: žbukano,bojano
Limarija: Zn

STAN - ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Oznaka stana : broj 9.
Etaža : 2.kat
Orijentacija: dvostrano ugaono - zapad-jug
Obrada podova: keramika
Obrada zidova: žbukani i bojani, u kupaonici i dijelu kuhinje keramika
Obrada stropova: žbukani i bojani
Unutarnja stolarija: drvena, standardna
Vanjska stolarija: Pvc , izo stakla

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: unutrašnja instalacija ,priključak na javnu mrežu
Kanalizacija: unutrašnja instalacija , priključak na javnu mrežu
Struja: unutrašnja instalacija , priključak na EE mrežu
Plin: nema
Telefon: nema
Grijanje: električna energija

Dodatne instalacije:

STANJE - ODRŽAVANJE zapušteno-neodržavano

Neto ploština poda (NPP) je iskazana prema HRN ISO 9836:2011 a utvrđena je prema upisu u grafičkom prikazu u etažnom elaboratu .

Korisna vrijednost površina (KVP) je dobivena množenjem NPP sa koeficijentima korisne vrijednosti koji su iskazani u Prilogu 1. Pravilnika

Oznaka	Prostorija	NPP	koef	KVP
		m2		m2
br.9	kuhinja i blagovaon.	24,57	1	24,57
	Soba	9,4	1	9,4
	kupatilo	3,38	1	3,38
	Balkon	10,64	0,25	2,66
	Svega :		47,99	

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Indeksi cijena nekretnina na području RH

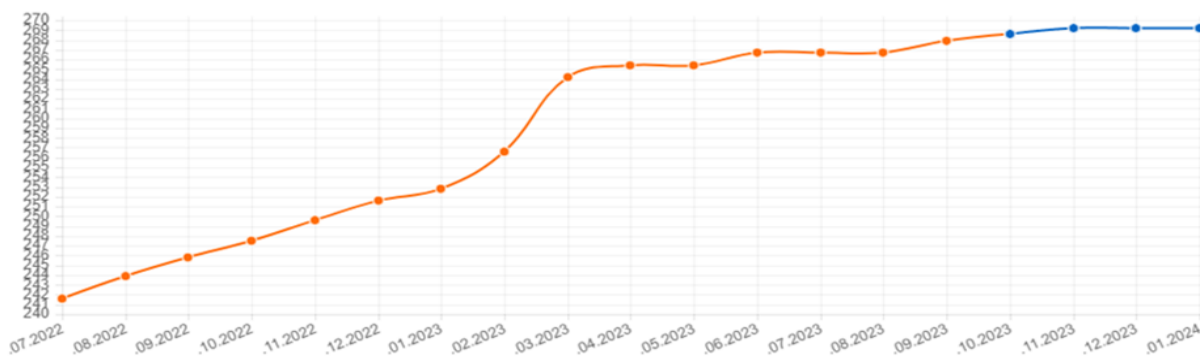
U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 10/2023

268,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

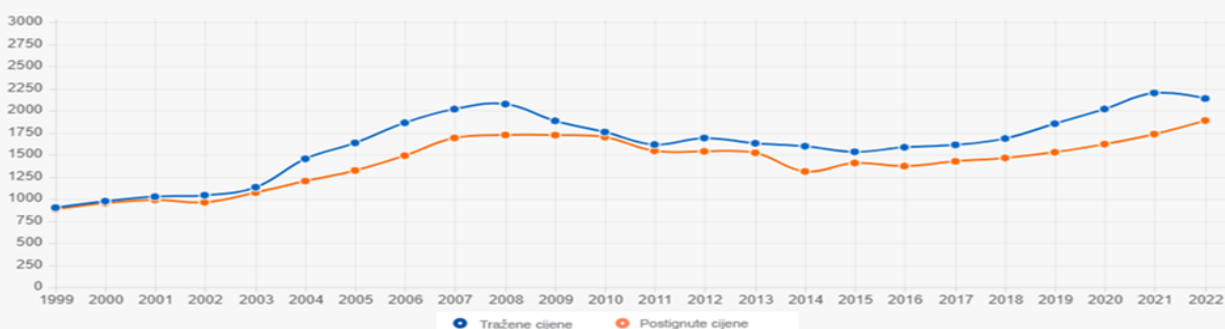
8,49%

U odnosu na početak godine

6,75%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti zemljišta je baza eNekretnine , i to unutar istog cjenovnog bloka "**Supetar-gradevinsko**" , u kojem se nalazi i procjenjivana nekretnina .



U predmetnom cjenovnom bloku pregledane su nekretnine , sukladno članku 7.stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN115/2015) ugovorenih najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja .

Za procjenu predmetnog stana izabrane su kupoprodaje stanova slične starosti , sličnog standarda i sličnih površina.

Sve usporedne nekretnine se mogu pronaći u bazi "e-nekretnine" prema broju ID PN (PU) , a sažetak iskazanih veličina i podataka je prikazan tabelarno.

Provjerom svake kupoprodaje utvrđeno je da su površine upisane u ZK , i u ZKC iz zbirke e-nekretnine , neto podne površine (NPP) , dakle površine bez ocjene korisne vrijednosti površina (KVP).

Sve iskazane cijene su bez Pdv-a .

RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m2)	Status podatka	Cjenovni blok
1	2080754	Supetar	58/11	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	18.03.2024.	150.000,00	68,92	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
2	2084585	Supetar	62/11	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	22.12.2023.	42.000,00	32,34	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
3	2084583	Supetar	62/11	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	22.12.2023.	42.000,00	32,34	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
4	1977112	Supetar	204/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	25.10.2023.	115.000,00	35,23	PROVEDENA EVALUACIJA	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
5	2082730	Supetar	58/5	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	19.05.2023.	110.000,00	47,85	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
6	1866693	Supetar	58/5	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	11.01.2023.	40.000,00	54,52	PROVEDENA EVALUACIJA	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
7	1866901	Supetar	62/11	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	30.12.2022.	50.000,00	54,62	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
8	1770255	Supetar	58/15	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	30.09.2022.	200.000,00	85,73	PROVEDENA EVALUACIJA	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
9	1843579	Supetar	58/15	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	17.06.2022.	95.000,00	48,48	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
10	1843560	Supetar	58/5	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	02.05.2022.	90.000,00	63,99	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
11	1832399	Supetar	58/20	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	28.03.2022.	110.000,00	56,87	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
12	1832397	Supetar	58/7	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	15.02.2022.	118.000,00	56,56	PROVEDENA EVALUACIJA	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
13	1832396	Supetar	58/7	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	15.02.2022.	150.000,00	91,10	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
14	1613681	Supetar	58/5	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	19.11.2021.	53.421,85	33,22	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
15	1613676	Supetar	58/10	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	22.10.2021.	70.000,00	54,35	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
16	1613450	Supetar	58/17	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	05.10.2021.	65.078,88	47,99	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
17	1993631	Supetar	204/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	12.07.2021.	95.000,00	53,44	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
18	1647854	Supetar	58/11	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	23.06.2021.	65.000,00	94,66	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
19	1624018	Supetar	58/7	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	30.03.2021.	120.000,00	54,80	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
20	1624019	Supetar	58/7	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	29.03.2021.	120.000,00	56,56	PROVEDENA EVALUACIJA	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
21	1613532	Supetar	58/11	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	23.09.2020.	122.500,00	161,82	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
22	1589943	Supetar	58/7	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	02.03.2020.	120.000,00	56,56	PROVEDENA EVALUACIJA	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
23	1589923	Supetar	204/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	07.01.2020.	74.000,00	49,74	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
24	1589918	Supetar	62/11	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	18.12.2019.	75.000,00	54,22	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO

Provedeno je grubo čišćenje

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (m2/NP)	Cjenovni blok
1	Supetar	58/11	18.03.2024.	150.000,00	68,92	2176,44	
2	Supetar	62/11	22.12.2023.	42.000,00	32,34	1298,70	
3	Supetar	62/11	22.12.2023.	42.000,00	32,34	1298,70	
4	Supetar	204/1	25.10.2023.	115.000,00	35,23	3264,26	
5	Supetar	58/5	19.05.2023.	110.000,00	47,85	2298,85	
6	Supetar	58/5	11.01.2023.	40.000,00	54,52	733,68	Preniska cijena
7	Supetar	58/15	30.12.2022.	80.000,00	79,28	1009,08	Preniska cijena
8	Supetar	62/11	30.12.2022.	50.000,00	54,62	915,42	Preniska cijena
9	Supetar	58/15	30.09.2022.	200.000,00	85,73	2332,91	
10	Supetar	58/15	17.06.2022.	95.000,00	48,48	1959,57	
11	Supetar	58/5	02.05.2022.	90.000,00	63,99	1406,47	
12	Supetar	58/20	28.03.2022.	110.000,00	56,87	1934,24	
13	Supetar	58/7	15.02.2022.	118.000,00	56,56	2086,28	
14	Supetar	58/7	15.02.2022.	150.000,00	91,10	1646,54	
15	Supetar	58/5	19.11.2021.	53.421,85	33,22	1608,12	
16	Supetar	58/10	22.10.2021.	70.000,00	54,35	1287,95	
17	Supetar	58/17	05.10.2021.	65.078,88	47,99	1356,09	
18	Supetar	204/1	12.07.2021.	95.000,00	53,44	1777,69	
19	Supetar	58/11	23.06.2021.	65.000,00	94,66	686,67	Preniska cijena
20	Supetar	58/7	30.03.2021.	120.000,00	54,80	2189,78	
21	Supetar	58/7	29.03.2021.	120.000,00	56,56	2121,64	
22	Supetar	58/11	23.09.2020.	122.500,00	161,82	757,01	Preniska cijena
23	Supetar	58/7	02.03.2020.	120.000,00	56,56	2121,64	Starija od 4 godine
24	Supetar	204/1	07.01.2020.	74.000,00	49,74	1487,74	Starija od 4 godine
26	Supetar	62/11	18.12.2019.	75.000,00	54,22	1383,25	Starija od 4 godine

Rezultati nakon grubog čišćenja

RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m2)	Jedinična cijena (m2/NP)
1	Supetar	58/11	18.03.2024.	150.000,00	68,92	2176,44
2	Supetar	62/11	22.12.2023.	42.000,00	32,34	1298,70
3	Supetar	62/11	22.12.2023.	42.000,00	32,34	1298,70
4	Supetar	204/1	25.10.2023.	115.000,00	35,23	3264,26
5	Supetar	58/5	19.05.2023.	110.000,00	47,85	2298,85
9	Supetar	58/15	30.09.2022.	200.000,00	85,73	2332,91
10	Supetar	58/15	17.06.2022.	95.000,00	48,48	1959,57
11	Supetar	58/5	02.05.2022.	90.000,00	63,99	1406,47
12	Supetar	58/20	28.03.2022.	110.000,00	56,87	1934,24
13	Supetar	58/7	15.02.2022.	118.000,00	56,56	2086,28
14	Supetar	58/7	15.02.2022.	150.000,00	91,10	1646,54
15	Supetar	58/5	19.11.2021.	53.421,85	33,22	1608,12
16	Supetar	58/10	22.10.2021.	70.000,00	54,35	1287,95
17	Supetar	58/17	05.10.2021.	65.078,88	47,99	1356,09
18	Supetar	204/1	12.07.2021.	95.000,00	53,44	1777,69
20	Supetar	58/7	30.03.2021.	120.000,00	54,80	2189,78
21	Supetar	58/7	29.03.2021.	120.000,00	56,56	2121,64

8. Odabir metode procjenjivanja

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

9.1. Međuvremensko izjednačavanje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾

HOUSE PRICE INDICES ¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾			
				ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

* izvor: www.dsz.hr

ULAZNI PODACI IZ ZBIRKE ZKC					MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE		
RB	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Jedinična cijena	Članak 6. i 7. Pravilnika		
				Eur/m ²	Indeks na dan sklopanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
				Eur/m ²			Eur/m ²
1	Supetar	58/11	18.03.2024.	2176,44	179,04	179,04	2176,44
2	Supetar	62/11	22.12.2023.	1298,70	179,04	179,04	1298,70
3	Supetar	62/11	22.12.2023.	1298,70	179,04	179,04	1298,70
4	Supetar	204/1	25.10.2023.	3264,26	179,04	179,04	3264,26
5	Supetar	58/5	19.05.2023.	2298,85	170,86	179,04	2408,91
9	Supetar	58/15	30.09.2022.	2332,91	155,8	179,04	2680,89
10	Supetar	58/15	17.06.2022.	1959,57	151,52	179,04	2315,48
11	Supetar	58/5	02.05.2022.	1406,47	151,52	179,04	1661,92
12	Supetar	58/20	28.03.2022.	1934,24	147,28	179,04	2351,34
13	Supetar	58/7	15.02.2022.	2086,28	147,28	179,04	2536,17
14	Supetar	58/7	15.02.2022.	1646,54	147,28	179,04	2001,61
15	Supetar	58/5	19.11.2021.	1608,12	142,51	179,04	2020,34
16	Supetar	58/10	22.10.2021.	1287,95	142,51	179,04	1618,09
17	Supetar	58/17	05.10.2021.	1356,09	142,51	179,04	1703,70
18	Supetar	204/1	12.07.2021.	1777,69	138,18	179,04	2303,36
20	Supetar	58/7	30.03.2021.	2189,78	132,8	179,04	2952,25
21	Supetar	58/7	29.03.2021.	2121,64	132,8	179,04	2860,38

9.2. Statistička obrada i analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Provodi se sukladno članku 4. stavak 1. i 2. Pravilnika.

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
1	Supetar	58/11	2176,44	26,65	1%	zadovoljava	710,49	zadovoljava
2	Supetar	62/11	1298,70	904,39	41%	nezadovoljava	817921,51	zadovoljava
3	Supetar	62/11	1298,70	904,39	41%	nezadovoljava	817921,51	zadovoljava
4	Supetar	204/1	3264,26	-1061,17	48%	nezadovoljava	1126085,98	zadovoljava
5	Supetar	58/5	2408,91	-205,82	9%	zadovoljava	42360,91	zadovoljava
9	Supetar	58/15	2680,89	-477,80	22%	zadovoljava	228296,15	zadovoljava
10	Supetar	58/15	2315,48	-112,39	5%	zadovoljava	12631,27	zadovoljava
11	Supetar	58/5	1661,92	541,17	25%	zadovoljava	292864,89	zadovoljava
12	Supetar	58/20	2351,34	-148,25	7%	zadovoljava	21978,15	zadovoljava
13	Supetar	58/7	2536,17	-333,08	15%	zadovoljava	110943,43	zadovoljava
14	Supetar	58/7	2001,61	201,48	9%	zadovoljava	40595,30	zadovoljava
15	Supetar	58/5	2020,34	182,75	8%	zadovoljava	33398,83	zadovoljava
16	Supetar	58/10	1618,09	585,00	27%	zadovoljava	342224,29	zadovoljava
17	Supetar	58/17	1703,70	499,39	23%	zadovoljava	249388,17	zadovoljava
18	Supetar	204/1	2303,36	-100,27	5%	zadovoljava	10054,02	zadovoljava
20	Supetar	58/7	2952,25	-749,16	34%	nezadovoljava	561233,99	zadovoljava
21	Supetar	58/7	2860,38	-657,29	30%	nezadovoljava	432029,19	zadovoljava
			2203,09	Dvostuko standardno odstupanje :			1.093,75	

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
1	Supetar	58/11	2176,44	-53,75	3%	zadovoljava	2888,70	zadovoljava
3	Sutivan	1256/7	1816,71	305,98	14%	zadovoljava	93625,75	zadovoljava
5	Supetar	58/5	2408,91	-286,22	13%	zadovoljava	81921,49	zadovoljava
9	Supetar	58/15	2680,89	-558,21	26%	zadovoljava	311592,95	zadovoljava
10	Supetar	58/15	2315,48	-192,79	9%	zadovoljava	37168,21	zadovoljava
11	Supetar	58/5	1661,92	460,77	22%	zadovoljava	212307,41	zadovoljava
12	Supetar	58/20	2351,34	-228,65	11%	zadovoljava	52281,71	zadovoljava
13	Supetar	58/7	2536,17	-413,48	19%	zadovoljava	170968,50	zadovoljava
14	Supetar	58/7	2001,61	121,08	6%	zadovoljava	14660,63	zadovoljava
15	Supetar	58/5	2020,34	102,35	5%	zadovoljava	10475,89	zadovoljava
16	Supetar	58/10	1618,09	504,60	24%	zadovoljava	254618,88	zadovoljava
17	Supetar	58/17	1703,70	418,99	20%	zadovoljava	175549,39	zadovoljava
18	Supetar	204/1	2303,36	-180,67	9%	zadovoljava	32642,14	zadovoljava
			2122,69	Dvostuko standardno odstupanje :			687,52	

Dakle , jedinična cijena predmetnog stana procijenjuje se u iznosu od :

2.122,69 Eur/m² NPP

9.3. Odstupanje u kakvoći - povoljnost stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Provodi se temeljem Priloga 5 Pravilnika.

NEKRETNINA

Prosječna cijena

STAN

2.122,69 €/m2 NPP

Površina predmetne nekretnine (NPP)

47,99 m2

Površina predmetne nekretnine (KVP)

40,01 m2

VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE

101.867,89 €

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - Kp

Koeficijent katnosti stana - kk

zadnja etaža 1,00

1,00

Koeficijent orijentacije stana - ko

Ugaono dvostrano :1,00

1,00

Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - kgps

E ili W : 1,00

1,00

Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - kuo

Prosječni standard: 1,00

1,00

Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - ksks

Nije pod utjecajem : 1,0

1,00

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - Kp

1,00

ODBICI

Utjecaj buke

Neznatan: 0 %

0,00%

Utjecaj zagađenja zraka

Nizak: ≤10 %

0,00%

Održavanje zgrade

Nema odbačaja

0,00%

Održavanje stana

Neodržavano: -1 5%

5,00%

UKUPNO ODBICI

-5.093,39

DODACI

Dobra lokacija: 0 do + 5%

0,00%

Iznadprosječno održavanje: ≤5 %

0,00%

Razlika u površinama (poredbene nekretnine)

0,00%

UKUPNO DODACI

0,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA

96.774,50 €

9.4. Procijenjena tržišna vrijednost stana :

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi iznosi :

Vrijednost nekretnine zaokruženo:

97.000,00 €

JEDINIČNA CIJENA STANA

2.424,39 €/m2 KVP

2.021,25 €/m2 NPP

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan br.9 na 2.katu stambene zgrade izgrađene na č.zem.58/17 k.o.Supetar

na adresi: Supetar , Put Pasika 5G

z.k.uložak: 2523

z.k.č.: 58/17

k.o.: Supetar

Tržišna vrijednost može se procijeniti u iznosu :

97.000,00 Eur

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)



Split, 17.travnja 2024. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema općim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujem da ja kao procjenitelj osobno nemam nikakve pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

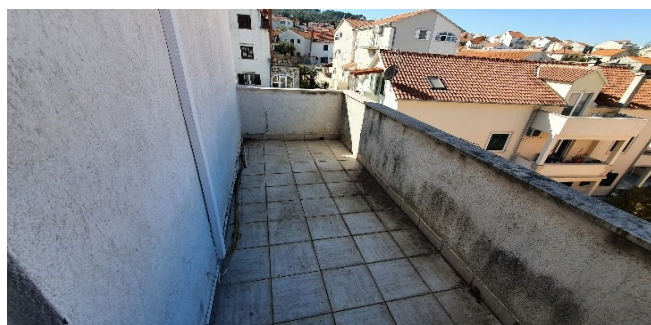
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slaven Runje dipl.ing.grad.



Split, 17.travnja 2024. godine

12. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO – DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje
-ISPOSTAVA SUPETAR-

KLASA : UP/I-361-02/13-08/1835
URBROJ : 2181/1-11-07/4-14-0007
Supetar, 24.07.2014.g.



Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar, povodom zahtjeva Kristijane Lozo iz Supetra, Put Pašika 5G, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ br. 86/12), donosi slijedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se završena dograđena i nadograđena zahtjevna slobodnostojeća stambena zgrada, visine do strehe 9,37m, ukupne bruto razvijene građevinske površine 745,65 m², katnosti prizemlje+ dva kata+potkrovlje stamb. (P+2K+Pks) završno sa kosim krovom izračunate prema Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada, „Narodne novine“ br. 90/10 i 111/10,86/12) ukupnog volumena 2009,31m³, od toga nelegalnog volumena 194,13m³, izgrađene na čest.zem. 58/17 k.o. Supetar, prikazana na geodetskom snimku izrađenom po ovlaštenom geodetu Slavica Perić Kalina dipl.ing.geo., AS-GEO doo iz Solina, br. ovl. Geo 1071, broj. snim. 1293/13 od 02.12.2013.god., i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade izrađenoj po ovlaštenom arhitekti Živko Filipin mag.ing.građ. (br. ovl. A 3669) HEROS d.o.o. iz Solina, broj projekta: TD 387/13-LE od 12/2013. godine.
2. Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade za evidentiranje podataka o zgradama i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovog rješenja sastavni su dijelovi ovog rješenja.
3. Za stambenu zgradu iz točke 1. izreke ovog rješenja ovlaštenu inženjer građevinarstva Nataša Kovač dipl.ing.građ. (br. ovl. G 3049) TRIPOD d.o.o. iz Splita, dala je izjavu u elaboratu oznake od 325/2013. godine, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke sposobnosti i stabilnosti.
4. Zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja može se koristiti sukladno namjeni, priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu sukladno posebnom propisu te se za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu. Ove zgrade smatraju se u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.
5. Zgrada iz točke 1. izreke ovog rješenja evidentirat će se u katastru i zemljišnoj knjizi te će se u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja zgrade priloženo ovo uz rješenje uz navođenje njegova naziva i oznaka.
6. Sukladno članku 22. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86 /12) podnositelj zahtjeva odnosno vlasnik zgrade dužan je po izvršnosti ovog Rješenja platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

Obrazloženje

Kristijana Lozo iz Supetra, Put Pašika 5G, podnijela je dana 24.06.2013.god. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Podnositelj zahtjeva, uz zahtjev je priložio propisane dokumente, tj. po tri primjerka snimka izvedenog stanja, izjavu iz točke 1. i 2. izreke ovog rješenja tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade koju je izradio i ovjerio ovlaštenu inženjer geodezije koji stručne geodetske poslove obavlja samostalno u uredu ovlaštenog inženjera geodezija ili u zajedničkom geodetskom uredu ili koju je izgradila pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih geodetskih poslova i ovjerila odgovorna osoba/ovlaštenu inženjer geodezije, odnosno kopije katastarskog plana ako je nezakonito izgrađena zgrada evidentirana na katastarskom planu, - za postojeći dio stambene zgrade priložena je građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/01-01/0093 od 17.12.2001.god..

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:
- uvidom u digitalnoj ortofotokarti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike hrvatske od 21. lipnja 2011. godine., utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na predmetnoj čestici zemljišta, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spisu.

Očevidom obavljenim dana 16.07.2013. godine na licu mjesta i uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je građevina izgrađena u skladu sa priloženim arhitektonskim snimkom izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade izrađenoj po ovlaštenom arhitekti Živko Filipin mag.ing.građ. (br. ovl. A 3669) HEROS d.o.o. iz Solina, broj projekta: TD 387/13-LE od 12/2013. godine.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Supetra (sl. gl. Grada Supetra br: 03/09), arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke ovog rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga, na kojem je izgrađena predmetna građevina, te očevidom održanim dana 16.07.2013.god. utvrđeno je sljedeće:

- da je predmetna građevina unutar obuhvata navedenog plana i to unutar građevinskog područja naselja.
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene, spomenutim planom/odredbom članka 5.stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br.: 86/12) i odlukom o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi Grada Supetra.
- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojem se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade.
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu/nema otvor na zidu koji je izgrađen na međi sa susjednom česticom i nema istak koji prelazi na drugu česticu.
- da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan sa tlom niti je baraka ili sličan sklop.
- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.
- na istu je moguć pristup preko lokalnog puta.

Uvidom u rješenje o naknadi za zadržavanje u prostoru Grada Supetra Klasa:UP/I-363-05/14-16/11, URBROJ: 2104/01-03-04-02/1-14-2 od 30.01.2014. god. i potvrdu Grada Supetra Klasa:UP/I-363-05/14-16/11, URBROJ: 2104/01-03-04-02/1-14-5 od 21.05.2014. god, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave Grada Supetra na čijem se području nalazi čestica, pozvani su na uvid u

spis radi izjašnjenja, pozivom od 17.07.2013.god. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela od 17.07.2013.god. do 25.07.2013.god., ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom, sastavljenim dana 26.07.2013.god. od strane ureda.

Izgrađena zgrada je višestambene namjene, ukupne je bruto razvijene građevinske površine 745,65 m² (građevinske bruto površine izračunate prema Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada „Narodne novine“ br. 90/10 i 111/10), katnosti prizemlje+ dva kata+potkrovlje stamb. (P+2K+Pks) završno sa kosim krovom, (četrnaest stambenih jedinica) izgrađena na katastarskoj čest.zem. 58/17 k.o Supetar.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br.: 86/12), te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke 1.,2. i 4. izreke ovog rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br.: 86/12).

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br.: 86/12).

U skladu sa člankom 25. stavak 4. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br.: 86/12) ovo upravno tijelo dostavilo je lokalnoj samoupravi odnosno grad Supetar - podatke za obračun iznosa naknade, te su isti ovom uredu dostavili 22.05.2014. god. potvrdu da je podnositelj zahtjeva uplatio naknadu za zadržavanje u prostoru nezakonito izgrađene zgrade.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovog rješenja i njegovo donošenje prema tarifnom broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11), naplaćena je i poništena na zahtjev u iznosu od 70,00 kuna.

NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja, shodno članku 117. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („NN“ br. 76/07) može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, ul. Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana njegova primitka.

Žalba se predaje neposredno ovom Uredu u pisanim obliku poštom ili usmeno na zapisnik, uz pristojbu u iznosu od 50,00kn upravnih biljega, prema Tar.br.3.Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/2010, 69/10 i 126/11).

Izradio referent za prostorno:
uređenje i gradnju:

Franci Šeparović građ.teh.

Dostaviti:

1. Kristijana Lozo, Supetar, Put Pašika 5G.
2. Pismohrana, ovdje.



Voditeljica ispostave:

Snežana Bralić dipl. jur.

KLASA : UP/I-361-02/13-08/1835

Na znanje:

1. Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja,
Građevinska inspekcija,
Područna jedinica u Splitu za područje Splitsko-dalmatinske županije
Split, Mike Tripala 6.
2. Oglasna ploča ispostave 8 dana.
3. Grad Supetar, Supetar.
4. Ured državne uprave, SDŽ,
Služba za gospodarstvo,
Ispostava Vis, 21480 Vis, Trg 30. svibnja 1992.

GEODETSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRADENE ZGRADE

u svrhu ishođenja rješenja o izvedenom stanju

Podnositelj zahtjeva:

Kristijana Lazo, Supetar, Put Pašika 5G, OIB: 41367892662

PODACI O NEZAKONITO IZGRADENOJ ZGRADI (ZGRADANJA)

Matko, trg Ume izvanredno opširno: 301706, P.O. Supetar

U postrovanju: zemljište: 0411

Ime parcelne, objektna, katastarski broj: Supetar, Put Pašika 5G

Ovlašteni inženjer geodezije



2.KAT

STAN 9: jednosobni stan (u grafičkom dijelu označen crvenom bojom)

NAMJENA PROSTORA / OZNAKA PROSTORA	KORISNA POVRŠINA
kuhinja i blagovaonica	24,57 m ²
soba	9,40 m ²
kupaonica	3,38 m ²
UKUPNO POSEBNI DIO (ZATVORENI PROSTOR):	37,35 m²
STAMBENOM PROSTORU PRIPADAJU SPOREDNI DIJELOVI/PRIPADCI	
nenatkriveni balkon	10,64 m ²
SVEUKUPNO STAN 9:	47,99 m²

STAN 10: jednosobni stan (u grafičkom dijelu označen plavom bojom)

NAMJENA PROSTORA / OZNAKA PROSTORA	KORISNA POVRŠINA
kuhinja i blagovaonica	20,93 m ²
soba	11,68 m ²
kupaonica	3,11 m ²
UKUPNO POSEBNI DIO (ZATVORENI PROSTOR):	35,72 m²
STAMBENOM PROSTORU PRIPADAJU SPOREDNI DIJELOVI/PRIPADCI	
nenatkriveni balkon	16,01 m ²
SVEUKUPNO STAN 10:	51,73 m²

STAN 11: jednosobni stan (u grafičkom dijelu označen žutom bojom)

NAMJENA PROSTORA / OZNAKA PROSTORA	KORISNA POVRŠINA
kuhinja i blagovaonica	20,93 m ²
soba	11,68 m ²
kupaonica	3,11 m ²
UKUPNO POSEBNI DIO (ZATVORENI PROSTOR):	35,72 m²
STAMBENOM PROSTORU PRIPADAJU SPOREDNI DIJELOVI/PRIPADCI	
nenatkriveni balkon	16,01 m ²
SVEUKUPNO STAN 11:	51,73 m²

Heros plus d.o.o.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 15.03.2022. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 2523

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15281/2020
Aktivne plombe: Z-28109/2020, Z-39301/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	58/17	KUĆA I DVOR KUĆA DVOR			551 237 314	
		UKUPNO:			551	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 15. travnja 2004. Z.874/04	
1.1	Zabilježuje se da je uvrštenje novonastale kuće nastale na čest. zem. 58/17 izvršeno bez priložene uporabne dozvole (čl. 51.a zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju N.N. 33/95).	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 21/560 NEUMAN TOMASZ, POLJSKA, 80-290, REYMONTA 42	
2.	Suvlasnički dio: 21/560 NEUMAN GRAZYNA MALGORZATA, POLJSKA, 80-290, GDANSK, REYMONTA 42	
3.	Suvlasnički dio: 36/560 VUŠKOVIĆ LADA R. MATULIĆ, SUPETAR, PUT PAŠIKA 9	
4.	Suvlasnički dio: 39/560 MARASOVIĆ VENDI, SPLIT, ANTOFAGASTE 4	
5.	Suvlasnički dio: 36/560 VUŠKOVIĆ LADA R. MATULIĆ, SUPETAR, PUT PAŠIKA 9	
6.	Suvlasnički dio: 41/560 KAZMIERCZAK EUGENIA LIDIA, POLJSKA, JURATA WOJSKA POLSKIEGO 28	
7.	Suvlasnički dio: 39/560 KAZMIERCZAK WLADYSŁAW, POLJSKA, GDYNIA, SWIETOJANSKA 5-7 B/8	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2523

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 44/560 KOŠMICKI PIOTR, POLJSKA, MIETOWA 131, 81-589 GDYNIA	
9.	Suvlasnički dio: 21/560 WOJCIECHOWSKI ZBIGNIEW STANISLAW, POLJSKA, KARTUSKA 565, 80-289 GDANSK	
10.	Suvlasnički dio: 21/560 WOJCIECHOWSKA BOZENA MARIA, POLJSKA, KARTUSKA 565, 80-289 GDANSK	
11.	Suvlasnički dio: 39/560 KAZMIERCZAK WLADYSLAW, POLJSKA, GDYNIA, SWIETOJANSKA 5-7 B/8	
13.	Suvlasnički dio: 85/560 AMBER D.O.O., MB: 60165973, SUPETAR, PUT PASIKA 9	
13.1	Zaprimljeno 14.11.2018.g. pod brojem Z-42165/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, OD DNA 13.11.2018. GODINE, POSL.BR. 4. ST-385/2018, nad dužnikom AMBER d.o. o., Put Pasika 9, Supetar, OIB: 68074838475.	na 13 (1.1)
17.	Suvlasnički dio: 39/560 LOZO KRISTIJANA, OIB: 41567892662, SPLITSKA, SPLITSKA 450	
18.	Suvlasnički dio: 39/560 NIGOEVIĆ JASMINKA, OIB: 65950636648, NEREŽIŠĆA, MRTVO BONDA 22	
19.	Suvlasnički dio: 39/1120 BORGHOLS MARGRIET, OIB: 56380972345, DIRKSHORNPLANTSOEN 9, 1023XX AMSTERDAM, NIZOZEMSKA	
20.	Suvlasnički dio: 39/1120 HEIJTEL EGIDIUS FREDERIK JOHANNES, OIB: 66745525828, OOSTZIJDE 209C, ZAAANSTAD, NIZOZEMSKA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Pred. 11. veljače 2005. Z-351/05 Temeljem rješenja ovog suda od 29. ožujka 2005., zabilježen je odbačaj zemljišnoknjižnog prijedloga predlagatelja "EURO-IVER" d.o.o., radi uknjižbe prava vl. nekretnine lista A).	
2.1	Zaprimljeno 06.11.2012.g. pod brojem Z-3032/2012 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Na temelju Rješenja ovog suda od dana 28. veljače 2017. god. određuje se zabilježba odbijanja prijedloga radi provedbe postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora predlagatelja Scripea d.o.o. iz Škripa, kao upravitelj stambene zgrade Put Pašika 5G, na nekretnini lista A.	
3.1	Zaprimljeno 28.05.2020.g. pod brojem Z-15281/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, 1. Magdalena Maria Neuman-Lanec, OIB: 82344170615, 2. Grazyna Malgorzata Neuman, OIB: 42869086391, 3. Lada Vušković, OIB: 86863537962, 4. Vendi Marasović, OIB: 95237354398, 5. Eugenia Lidia Kazmierczak, OIB: 06226629283, 6. Wladyslaw Kazmierczak, OIB: 82956315207, 7. Piotr Košmicki, Poljska, OIB: 95493147525, 8. Stanislaw Wojciechowski Zbigniew, OIB: 88216311810, 9. Bozena Maria Wojciechowska, OIB: 05677956121, 10. AMBER d.o.o., u stečaju, OIB: 68074838475, 11. Egidius Frederik Johannes Heijtel, OIB: 66745525828, 12. Margriet Borghols, OIB: 56380972345, 13. Kristijana Lozo, OIB: 41567892662 i 14. Jasminka Nigoević, OIB: 65950636648, radi osnivanja etažnog vlasništva, na nekretnini lista A).	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.03.2022. 10:43:10

Stranica: 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2523C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 13 (85/560)			
1.1	Pred. 04. ožujka 2008. Z.511/08 (Ovr.-192/07)	274.610,33 KN	
	<p>Na temelju rješenja ovog suda Ovr.-192/07 od 28. 02. 2008 u ovršnom predmetu predlagatelja osiguranja REPUBLIKE HRVATSKE za Ministarstvo financija, protiv protivnika osiguranja "AMBER" d.o.o. Supetar, Put Pašika 9., na temelju rješenja Ministarstva financija-Porezne uprave, Područni ured Split Klasa: UP/I-415-02/2006-01/67; Urbroj: 513-07-17/09-2006/1 od 13.09.2006. uknjižuje se založno pravo (hipoteka) na nekretnini označenoj kao čest. zem. 58/17 u suvlasništvu protivnika osiguranja "AMBER" d.o.o. Supetar, Put Pašika 9, u dijelu od 85/560, radi namirenja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 274.610,33 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 04. listopada 2006. god. do isplate, u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINACIJA</p>		
1.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
2. Na suvlasnički dio: 13 (85/560)			
2.1	Zaprimljeno 05.07.2010. broj Z-1987/10		
	<p>Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Supetru, posl. broj: Ovr-155/10 od 02. lipnja 2010. godine, u ovršnom predmetu predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske za Ministarstvo financija, Porezna uprava, protiv protivnika osiguranja AMBER d.o.o., Supetar, Put Pasika 9, OIB 68074838475, radi osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, uknjižuje se na teret 85/560 dijela nekretnine lista A), pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 856.803,97 kn, sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 662.327,04 kn od 03. listopada 2007. godine do isplate, a na iznos od 2.000,00 kn od 24. siječnja 2007. godine do isplate, kao i troška ovog postupka osiguranja u iznosu od 8.560,00 kn, u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA</p>		
2.2	Zaprimljeno 05.07.2010. broj Z-1987/10		
	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane na st. 2.1.		
3. Na suvlasnički dio: 13 (85/560)			
3.1	Zaprimljeno 01.09.2016.g. pod brojem Z-20063/2016		OVRHA vezano uz B 13 (1.1)
	<p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI DONESENO OD OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, POSL. BR. OVR-1467/16 29.08.2016, uz utvrđenje vrijednosti iste nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.03.2022.



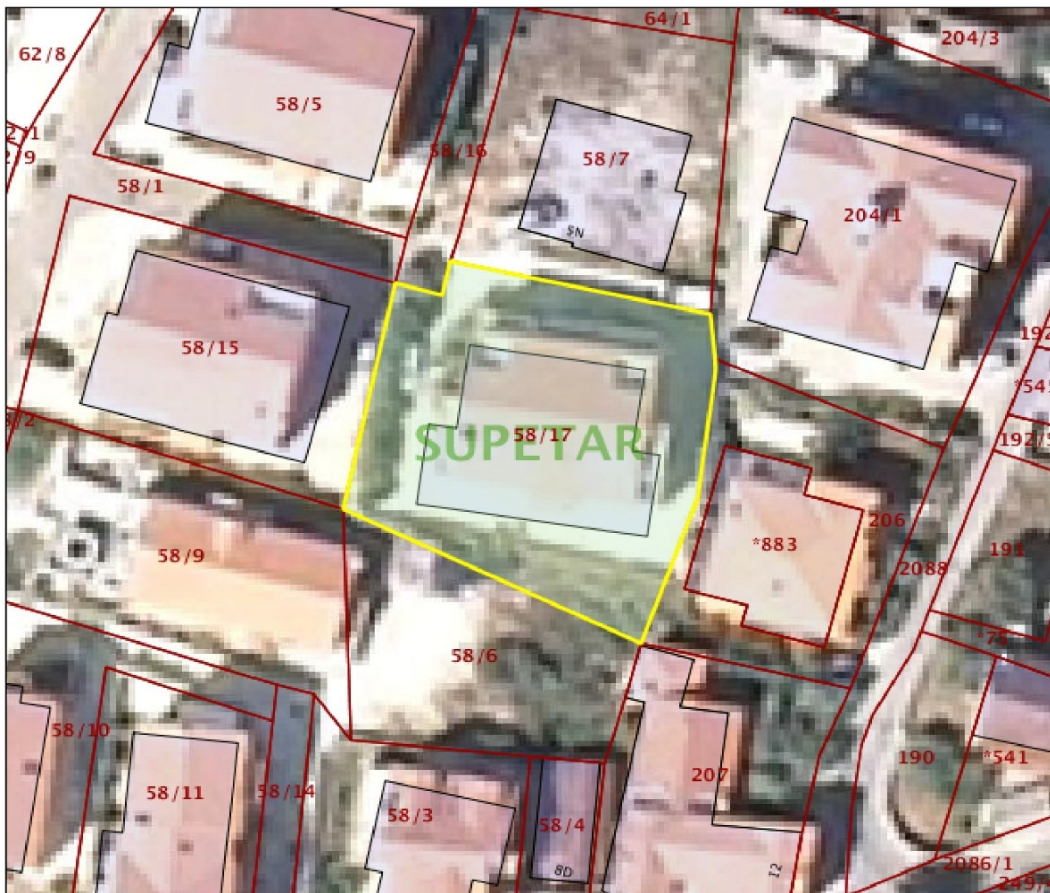
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUPETAR, 301736
k.č. br: 58/17

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 16.03.2022