

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Slaven Runje , Split , Stepinčeva 14
Ured - Supetar , Vlačica 7
mob.:091-151-1612
e-mail: slaven.runje@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 15-03/22



Nekretnina: Stan br.10 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, 16.ožujka 2022. 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.10 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.10 na 2.katu stambene zgrade izgrađene na č.zem.58/17 k.o.Supetar
na adresi: Supetar , Put Pasika 5G

690.000,00 kn

ili

92.000,00 Eur

Napomena : cijene su bez pdv-a



SADRŽAJ:

- 1. Imenovanje**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak procjemenog 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/2019	

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.10 na 2.katu stambene zgrade izgrađene na č.zem.58/17 k o 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.): 16.03.2022.

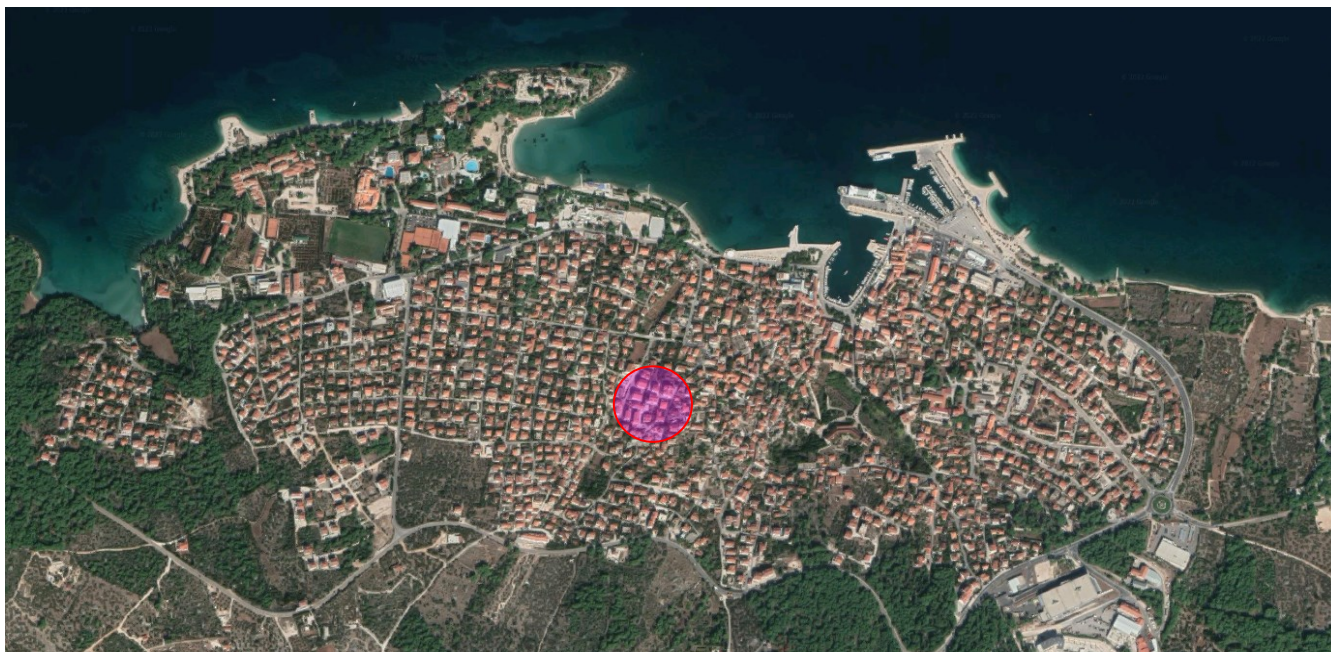
Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju.

Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

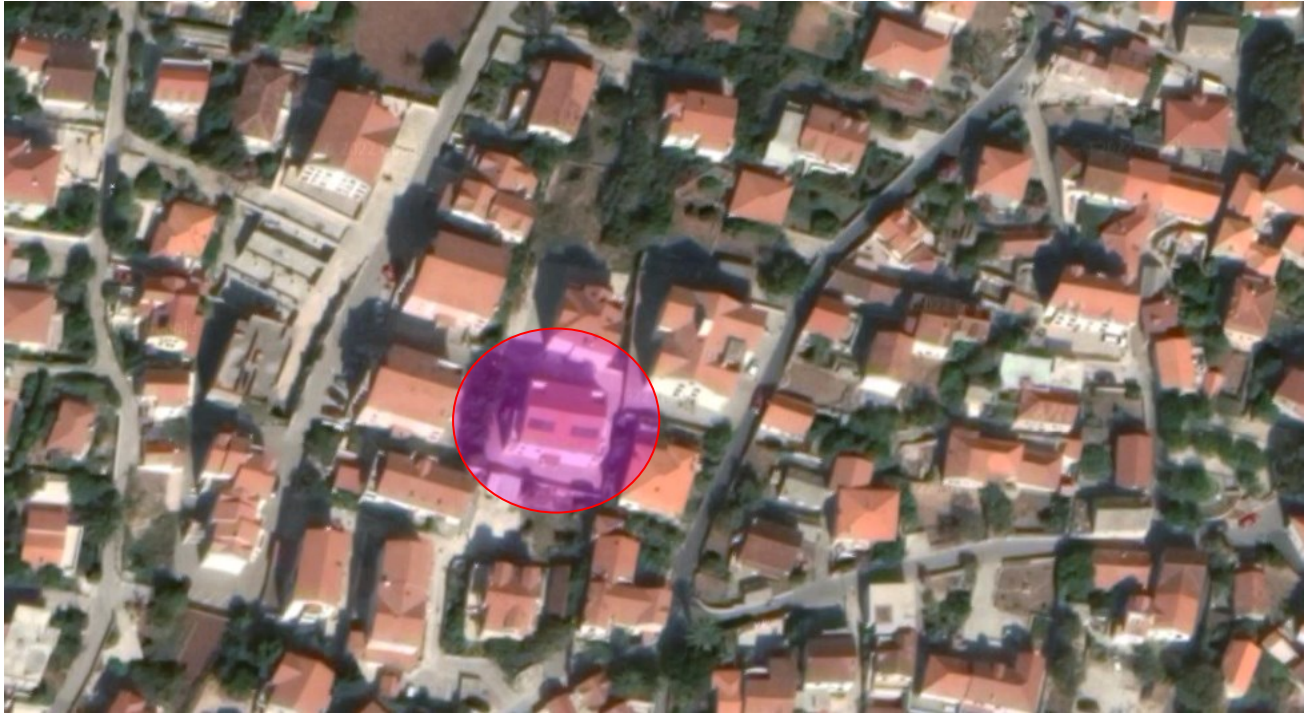
Z.K. izvadak:	od 15.03.2022.Općinskog suda u Splitu, ZK odjel Supetar	
Katastarska općina:	Supetar	
Zemljišnoknjižni uložak:	2523	
Zemljišnoknjižni poduložak:	-	
Zemljišnoknjižna čestica:	58/17	
Opis nekretnine:	Stan	
Površina (NPP):	51,73	m ²
Površina (KVP)	39,72	m ²
Vlasnik:	Prema upisu u ZK	
Teret:	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 10 .

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

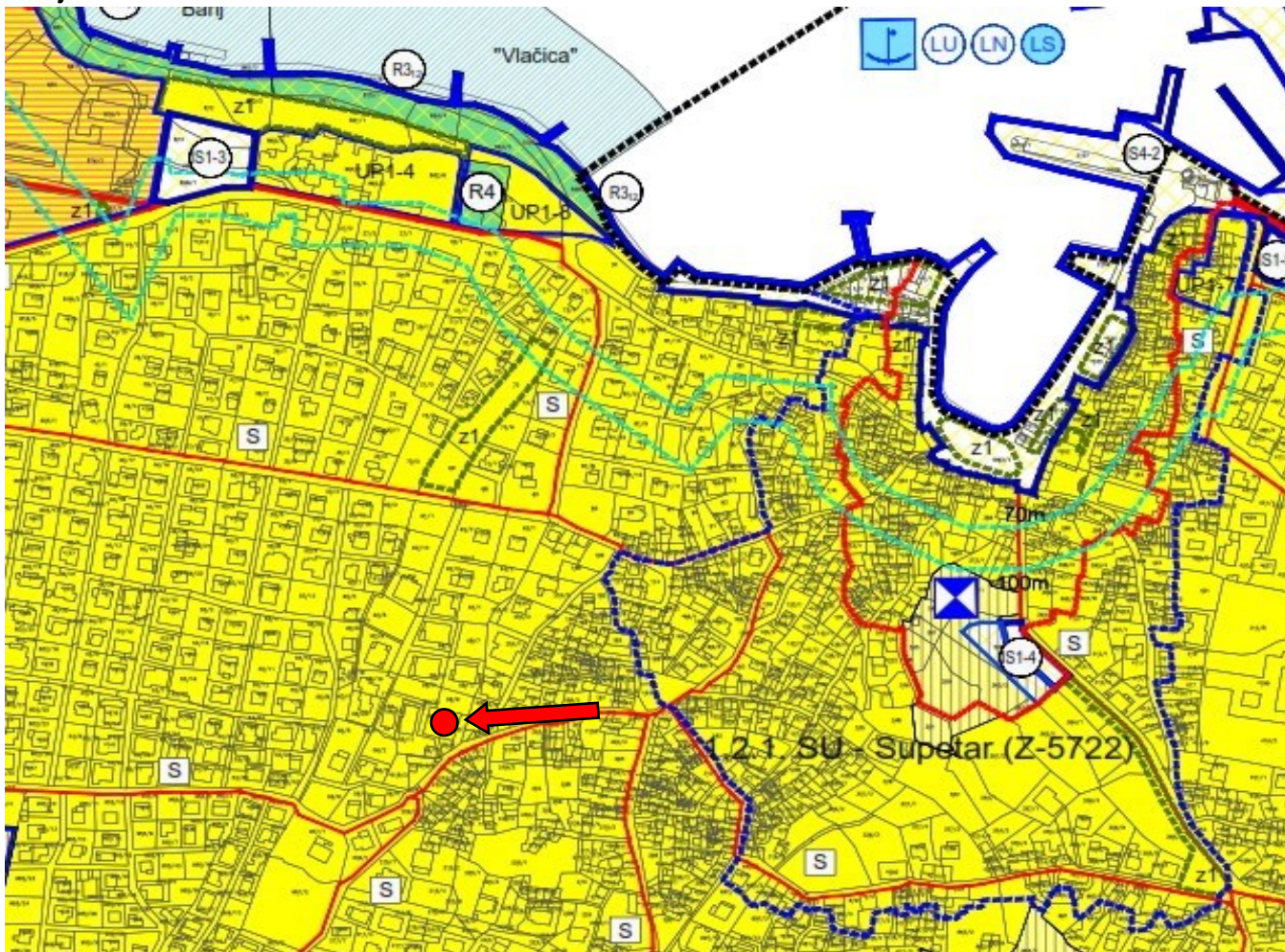
Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

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		PODURUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA	
GRANICE TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE		POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA RURALNA / URBANA	
	GRANICA OBUHVATA PPUG SUPETRA/ GRANICA GRADA SUPETRA		POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA RURALNA / URBANA
	GRANICA NASELJA		zona preventivne zaštite
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA		granica zone stroge zaštite
OSTALE GRANICE			granica zone umjerene zaštite
	OBALNA CRTA		MEMORIJALNA BAŠTINA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA U POJASU 300 m (ZOP-a)		POJEDINAČNI ARHEOLOŠKI LOKALITET: KOPNENI
	GRANICA PODRUČJA UNUTAR ZOP-a, 1000 m OD OBALNE CRTE NA OTOKU		negrađivi dio građevne čestice
Izvor: Državna geodetska uprava			vrijedne zelene i/ili dijelom izgrađene z1 - potpuno negrađivne površine, z2 - negrađivne površine s građevnima Infrastrukture, (ograničenja prema čl. 12. Odredbi za provedbu)
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA			OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ
	MJEŠOVITA NAMJENA - pretežno stambena		OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - KULTIVIRANI KRAJOBRAZ
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - kulturni centar Mirca, D2 - starački dom Mirca, D3 - osnovna škola Šupetar		ZNAČAJNI KRAJOBRAZ - PRIJEDLOG
	UGOST.-TURISTIČKA NAMJENA ("TL") T1 - hoteli, T2 - turističko naselje		OBUHVAAT OBEZNE IZRADE UPU-a
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1 - sportsko-rekreativni centar, R2 - sportska igrališta, R3 - umjetna plaza, R4 - sportska građevina		VAŽEĆI DETALJNIJI PROSTORNI PLAN UPU "Zedno - Drago"
	GROBLJA		PODURUČJE PRIMJENE URBANOG PRAVILA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IS1 - javno parkiralište, IS4 - kopneni dio luke		
	UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA		

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SUPETRA	
SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA GRAD SUPETAR	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SUPETRA	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA I PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA	
Broj kartografskog prikaza: 4.1.	
Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000	
Odluka o izradi plana: (službeni glasnik) "Službeni glasnik Grada Šupetra" br 00/11, 03/13, 15/13.	
Odluka o donošenju plana: (službeni glasnik) "Službeni glasnik Grada Šupetra" br 04/17, od 27. veljače 2017. godine	
I. Javna rasprava (datum objave): 24. veljače 2015.	
II. Javna rasprava (datum objave): 3. siječnja 2016.	
III. Javna rasprava (datum objave): 28. kolovoza 2016.	
I. Javni uvid otklan: od 6. do 21. 3. 2015. Javno istaganje: 17. 3. 2015.	
II. Javni uvid otklan: od 12. do 26. 11. 2015. Javno istaganje: 19. 11. 2015.	
III. Javni uvid otklan: od 5. do 19. 9. 2016. Javno istaganje: 14. 9. 2016.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: NIKŠA PAVIŠKOV, dipl.ing.grad.	
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07, 38/09, 50/11, 50/11, 50/12, 50/12, 80/13, 176/15, 1. su vešt. i odobrenom članku 158. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13).	
Broj suglasnosti klasa: 355-02/16-11/64, ur.broj:531-05-17-7, datum: 1.2.2017.	
Pravna osoba koja je izradila plan: J.P. JURICON PROJECT d.o.o.	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: ZORAVKO JURČEC, dipl.ing.grad.	
Odgovorna osoba: (ime, prezime i potpis)	
Odgovorni voditelj: BOJAN LINARČIĆ, dipl.ing.arh., ovl.arh.urb.	
Štućni tim u izradi plana: Tito Kosty, dipl.ing.arh., Bojan Linarčić, dipl.ing.arh., Renata Fakin, ing.grad., Gordan Meček, dipl.ing.prom.	
Štućni suradnici: Nevenka Mrčeta, dipl. ing. tur., Zdravko Jurčec, dipl.ing.grad., Miroslav Pavličić Slobodan, dipl.ing.kraj.arh., Milica Poljak, dipl.ing.arh., Kristina Perkov, mag.ing.arch.	
Pečat 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.	20,93	1	20,93
	Soba	11,68	1	11,68
	kupatilo	3,11	1	3,11
	Balkon	16,01	0,25	4,00
	Svega :		51,73	

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Indeksi cijena nekretnina na području RH

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

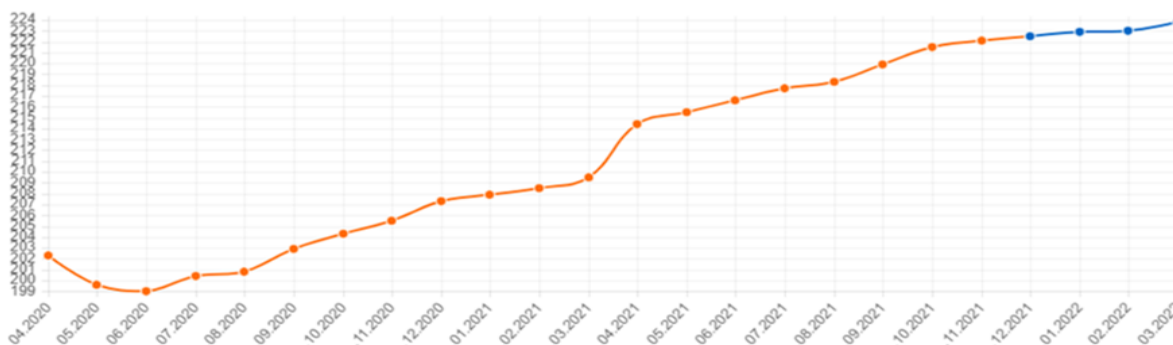
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijena i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

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 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

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-građevinsko**" , u kojem se nalazi i procjenjivana nekretnina .



U predmetnom cjenovnom bloku pregledano je ukupno 14 kupoprodaja , 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 ZPN , a sažetak iskazanih veličina i podataka je prikazan tabelarno.

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

Sve iskazane cijene su bez Pdv-a .

RB	ID PN	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
							kn	m2		
1	4649835	SUPETAR	58/5	ST/A	KP	19.11.2021.	401.000,00	33,22	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
2	4649969	SUPETAR	58/17	ST/A	KP	05.10.2021.	487.500,00	47,99	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
3	4559303	SUPETAR	204/1	ST/A	KP	12.07.2021.	710.905,71	53,44	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
4	4484826	SUPETAR	58/7	ST/A	KP	30.03.2021.	908.066,88	54,8	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
5	4484886	SUPETAR	58/7	ST/A	KP	29.03.2021.	908.328,84	56,56	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
6	4239404	SUPETAR	58/7	ST/A	KP	02.03.2020.	894.829,08	56,56	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
7	4215638	SUPETAR	204/1	ST/A	KP	07.01.2020.	550.749,95	49,74	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
8	4201415	SUPETAR	58/7	ST/A	KP	16.12.2019.	892.074,24	54,8	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
9	4189855	SUPETAR	58/15	ST/A	KP	13.11.2019.	557.426,92	48,45	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
10	4089255	SUPETAR	58/5	ST/A	KP	04.07.2019.	554.311,80	63,99	PROVEDENA EVALUACIJA	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
11	4068970	SUPETAR	58/5	ST/A	KP	01.07.2019.	628.458,80	48,73	PROVEDENA EVALUACIJA	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
12	3919466	SUPETAR	204/1	ST/A	KP	29.10.2018.	742.628,50	96,3	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
13	3875913	SUPETAR	204/1	ST/A	KP	22.08.2018.	592.772,72	49,62	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO
14	3822437	SUPETAR	204/1	ST/A	KP	08.05.2018.	688.188,56	53,46	PREUZETO OD PU	SUPETAR - GRAĐEVINSKO

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

8.1.3. 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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year		Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

* izvor: www.dsz.hr

ULAZNI PODACI IZ IZKC						MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
RB	Adresa	katastarska čestica	Površina	Cijena	Datum sklapanja ugovora	članak 6. i 7. Pravilnika		
						Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
			m2	Eur/m2				Eur/m2
1.	Supetar	58/5	33,22	1609,47	19.11.2021.	138,18	138,18	1609,47
2.	Supetar	58/17	47,99	1354,45	05.10.2021.	132,8	138,18	1409,32
3.	Supetar	204/1	53,44	1773,72	12.07.2021.	138,18	138,18	1773,72
4.	Supetar	58/7	54,80	2209,41	30.03.2021.	132,8	138,18	2298,92
5.	Supetar	58/7	56,56	2141,27	29.03.2021.	132,8	138,18	2228,02
6.	Supetar	58/7	56,56	2109,45	02.03.2020.	125,39	138,18	2324,62
7.	Supetar	204/1	49,74	1476,34	07.01.2020.	125,39	138,18	1626,93
8.	Supetar	58/7	54,80	2170,50	16.12.2019.	120,35	138,18	2492,06
9.	Supetar	58/15	48,45	1534,03	13.11.2019.	120,35	138,18	1761,29
10.	Supetar	58/5	63,99	1155,00	04.07.2019.	118,05	138,18	1351,95
11.	Supetar	58/5	48,73	1719,57	01.07.2019.	118,05	138,18	2012,79
12.	Supetar	204/1	96,30	1028,22	29.10.2018.	113,5	138,18	1251,80
13.	Supetar	204/1	49,62	1592,83	22.08.2018.	112,2	138,18	1961,65
14.	Supetar	204/1	53,46	1716,39	08.05.2018.	112,2	138,18	2113,83

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	Površina	Međuvremenski i interkvartilativno izjednačen cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
			m ²						
1.	Supetar	58/5	33,22	1609,47	263,13	14%	zadovoljava	69235,03	zadovoljava
2.	Supetar	58/17	47,99	1409,32	463,28	25%	zadovoljava	214625,91	nezadovoljava
3.	Supetar	204/1	53,44	1773,72	98,88	5%	zadovoljava	9777,42	zadovoljava
4.	Supetar	58/7	54,80	2298,92	-426,32	23%	zadovoljava	181747,40	zadovoljava
5.	Supetar	58/7	56,56	2228,02	-355,42	19%	zadovoljava	126326,72	zadovoljava
6.	Supetar	58/7	56,56	2324,62	-452,02	24%	zadovoljava	204322,91	zadovoljava
7.	Supetar	204/1	49,74	1626,93	245,66	13%	zadovoljava	60351,07	zadovoljava
8.	Supetar	58/7	54,80	2492,06	-619,46	33%	nezadovoljava	383731,95	zadovoljava
9.	Supetar	58/15	48,45	1761,29	111,30	6%	zadovoljava	12388,39	zadovoljava
10.	Supetar	58/5	63,99	1351,95	520,65	28%	zadovoljava	271076,24	nezadovoljava
11.	Supetar	58/5	48,73	2012,79	-140,19	7%	zadovoljava	19653,71	zadovoljava
12.	Supetar	204/1	96,30	1251,80	620,80	33%	nezadovoljava	385395,36	nezadovoljava
13.	Supetar	204/1	49,62	1961,65	-89,06	5%	zadovoljava	7931,11	zadovoljava
14.	Supetar	204/1	53,46	2113,83	-241,23	13%	zadovoljava	58191,86	zadovoljava
				1872,60					378,41

ULAZNI PODATCI					STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Površina	Međuvremenski i interkvartilativno izjednačen cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
			m ²						
1.	Supetar	58/5	33,22	1609,47	361,65	18%	zadovoljava	130792,41	nezadovoljava
3.	Supetar	204/1	53,44	1773,72	197,41	10%	zadovoljava	38969,80	zadovoljava
4.	Supetar	58/7	54,80	2298,92	-327,79	17%	zadovoljava	107447,33	zadovoljava
5.	Supetar	58/7	56,56	2228,02	-256,90	13%	zadovoljava	65996,51	zadovoljava
6.	Supetar	58/7	56,56	2324,62	-353,49	18%	zadovoljava	124958,06	zadovoljava
7.	Supetar	204/1	49,74	1626,93	344,19	17%	zadovoljava	118467,71	nezadovoljava
9.	Supetar	58/15	48,45	1761,29	209,83	11%	zadovoljava	44028,63	zadovoljava
11.	Supetar	58/5	48,73	2012,79	-41,66	2%	zadovoljava	1735,96	zadovoljava
13.	Supetar	204/1	49,62	1961,65	9,47	0%	zadovoljava	89,68	zadovoljava
14.	Supetar	204/1	53,46	2113,83	-142,70	7%	zadovoljava	20364,16	zadovoljava
				1971,12					255,51

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

1.971,12 Eur/m² NPP

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

Provodi se temeljem Priloga 5 Pravilnika.

NEKRETNINA

Prosječna cijena

STAN

1.971,12 €/m² NPP

Površina predmetne nekretnine (NPP)

51,73 m²

Površina predmetne nekretnine (KVP)

39,72 m²

VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE

101.966,04 €

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p

Koeficijent katnosti stana - kk

I. kat - predzadnja etaža 1,08

1,08

Koeficijent orijentacije stana - ko

Ugaono dvostrano :1,00

1,00

Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - kgps

S , SZ , SI : 0,92

0,92

Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - kuo

Prosječni standard: 1,00

1,00

Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - ksk

Nije pod utjecajem : 1,0

1,00

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p

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: -10%

10,00%

UKUPNO ODBICI

-10.196,60

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

92.258,87 €

9.4. Procijenjena tržišna vrijednost stana :

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi iznosi :

Vrijednost nekretnine zaokruženo:

92.000,00 €

JEDINIČNA CIJENA STANA

2.316,07 €/m² KVP

1.778,47 €/m² NPP

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan br.10 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 :

690.000,00 kn

1€ = 7,50

ili

92.000,00 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, 16.ožujka 2022. 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

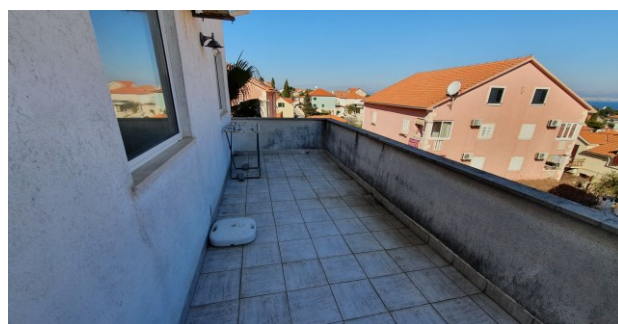
Slaven Runje dipl.ing.grad.



Split, 16.ožujka 2022. 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 sljedeće

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 ovlašteni 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

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

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 Laza, Supetar, Put Paliča 5G, Oib: 41367892662

PODACI O NEZAKONITO IZGRADENOJ ZGRADI (ZGRADANJA)

Matni broj i ime katastarskog općine: 30126, FA, Supetar

Upravišni broj: 0417

Ime parcela, ulica/trg, matni broj: Supetar, Put Paliča 5G

Ovlašteni inženjer geodrije



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			551	
		KUĆA			237	
		DVOR			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 knjizbe 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-Laniec, 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

C
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.



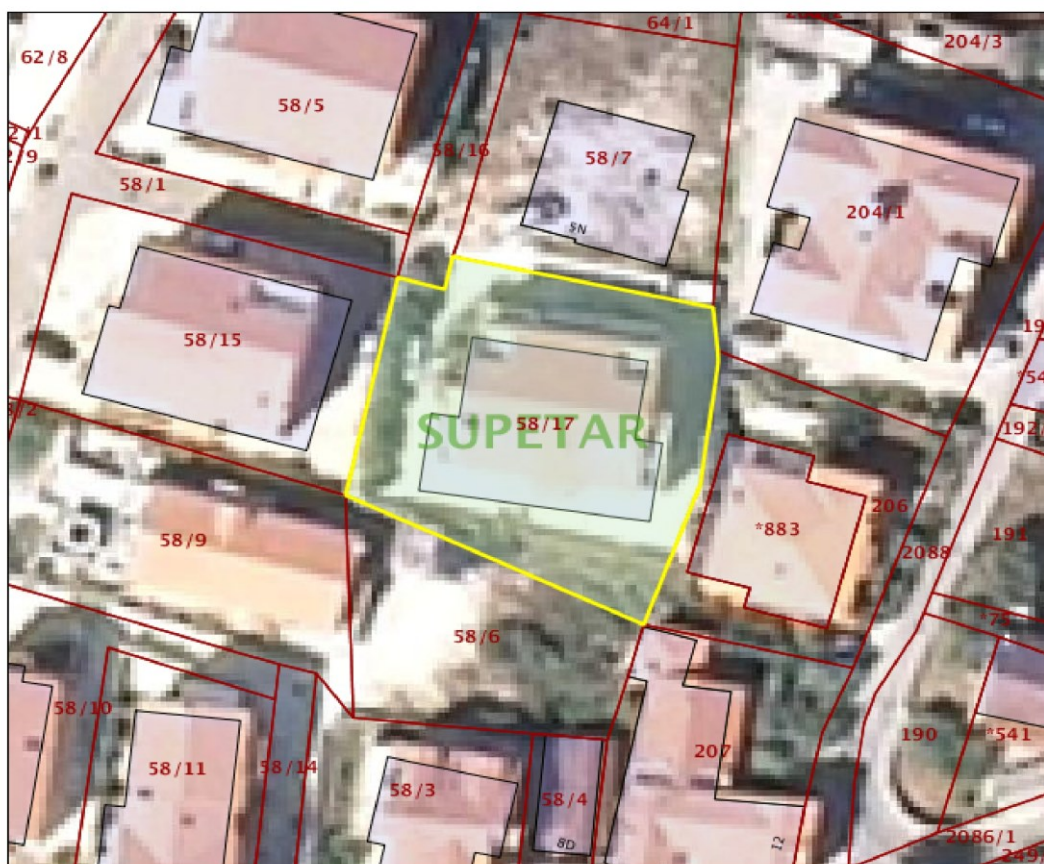
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

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