

PREDMET:	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
NEKRETNOST:	DIJELOM NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE A DIJELOM NEGRADIVO ZEMLJIŠTE U ZONI Z
LOKACIJA:	k.č.z 2282 (č.z. 2625/120), k.o. Grohote
NARUČITELJ:	QD GJURAŠIĆ, FAK I PATRNERI IVAN GJURAŠIĆ, stečajni upravitelj, Petrinjska 28, HR-10000 Zagreb oib:62906554948
SVRHA:	STEČAJNI POSTUPAK
TD:	19-42-PVN
DATUM:	Split, kolovoz 19
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:	RH, Županijski sud u Splitu, Ured predsjednika, Broj: 4 Su-656/2018 od 05.12.2018, Split
IZRADILA:	Marija Šarić Leko, stalni sudski vještak i procjenitelj
SURADNIK:	Tomislav Mijatović, stalni sudski vještak i procjenitelj
ODGOVORNA OSOBA U STING d.o.o.:	Marija Šarić Leko, dipl.ing.građ.

**STING d.o.o.**  
za graditeljstvo  
SPLIT, Vukovarska 162



## SADRŽAJ

1	SAŽETAK PROCJENE.....	2
2	ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA .....	3
2.1	ZADATAK.....	3
2.2	DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE.....	3
2.3	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	3
3	REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA.....	6
3.1	REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA.....	7
3.2	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA .....	8
4	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST.....	8
5	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	8
6	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA .....	9
6.1	PRIBAVLJENI PODACI .....	9
6.1.1	KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA .....	9
6.1.2	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA .....	10
6.1.3	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU) .....	10
6.1.4	KOEFICIJENT ODSUPANJE U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA .....	10
6.1.5	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA .....	10
6.1.6	UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE .....	10
7	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE.....	10
8	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI .....	11
8.1	ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	14
8.2	OSVRT NA ZAKON O POREZU NA PROMET NEKRETNINA:.....	15
9	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	16
9.1	PRIMJENJENI PROPISI, STRUČNA I ZNANSTVENA LITERATURA .....	16
10	OVLAŠTENJE.....	17
11	PRILOZI .....	20
11.1	IZVADAK IZ GEOPORTALA ( <a href="https://geoportal.dgu.hr/">HTTPS://GEOPORTAL.DGU.HR/</a> ) .....	20
11.2	ZK IZVADAK .....	21

## 1 SAŽETAK PROCJENE:

Naručilac procjene: OD GJURAŠIĆ, FAK I PARTNERI,  
Ivan Gjurašić, stečajni upravitelj, Petrinjska 28, 10 000 Zagreb,  
oib 62906554948

Dan pregleda nekretnine: 14-06-2019

Dan kakvoće: 14-06-2019

Dan vrednovanja: 14-06-2019

Na dan procjene 14-06-2019 prema tečajnoj listi HNB 1€ = 7,409905 kn

Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadran iznosi 118,67 za prvo tromjesečje 2019. god.

Nekretnina: Dijelom neizgrađeno građevno zemljište a dijelom negrađivo zemljište u zoni Z  
Namjena prema PPUO-e Šolta dio čestice M-mješovita, pretežito stambena , a dio Z- zaštitna zelena površina  
Cjenovni blok: Nečujam-građevinsko, Šolta šuma 3

Zk ulozak 2045

Općinski sud u Splitu, ZK odjel Split, ko Grohote

kčz 2282

ko Grohote

Površina zemljišta (m<sup>2</sup>) 1121

	Udio u zoni (%)	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn)
Udio zemljišta u zoni-GP-IZGRAĐENO	46,45%	457,03	520,7	237.974,76
Udio zemljišta u zoni-GP-NEIZGRAĐENO	20,26%	411,33	227,11	93.416,18
Udio zemljišta u zoni-GP-ZAŠTITNO	33,29%	36,41	373,18	13.587,48

Ukupna vrijednost zemljišta (kn; €)	344.978,42 kn	46.577,26 €	Σ 344.978,42 kn
Suvlasnički udio (razlomci; m <sup>2</sup> )	15/100	168,15	
Tržišna vrijednost suvlasničkog udjela (kn, €)	51.746,76	6.986,59	
<b>Tržišna vrijednost -zaokruženo</b>	<b>51.750,00 kn</b>	<b>6.987,03 €</b>	
Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> ; €/m <sup>2</sup> )	307,76	41,55	

Procjenitelj:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



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

### 2.1 ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, **O.D. GJURAŠIĆ, FAK I PARTNERI, Ivan Gjurašić, stečajni upravitelj, Petrinjska 28, 10 000 Zagreb**, oib:62906554948, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnosti, dijelom neizgrađenog građevinskog zemljišta, mješovite namjene, pretežito stambene, dijelom negrađivog zemljišta u zoni zaštitne zelene površine i to k.č.z 2282, č.z. 2625/120 ko Grohote, u svrhu stečajnog postupka.

### 2.2 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnosti vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnosti i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN RH 78/15).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnosti, a Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnosti koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnosti. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak (iznimno, u postupcima izvlaštenja).

**Za dan vrednovanja uzima se dan pregleda to 14-06-2019.**

**Za dan kakvoće uzima se dan pregleda nekretnosti i to 14-06-2019.**

### 2.3 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Predmetne nekretnosti nalaze se u općini Šolta, naselju Nečujam, smještenom na jugozapadnoj strani otoka Šolte, neposredno uz more. Atraktivno područje s obzirom na turizam.

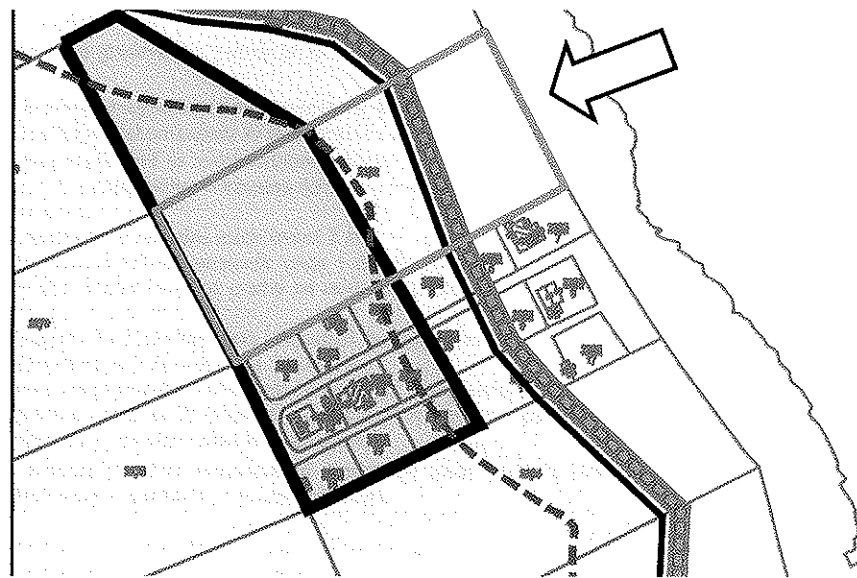
Predmetne nekretnosti odnose se na k.č.z 2282 ko Grohote, koje u naravi predstavljaju dijelom neizgrađeno građevinsko zemljište, a dijelom negrađivo u zoni Z. Prema prostorno planskoj dokumentaciji, nekretnost se nalazi u PPU općine Šolta, i to dijelom u građevinskom području naselja, izgrađeni dio, dijelom u neizgrađenom-uređenom dijelu, a dijelom izvan građevinskog područja naselja, u negrađivom dijelu oznake Z. U PPUO Šolta definirani su parametri za izgradnju unutar neizgrađenog područja. Površina kčz 2282 iznosi 1121 m<sup>2</sup>, a predmet procjene je 15/100 suvlasničkog dijela.

IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA KATASTARSKI PLAN, ZEMLJIŠNE KNJIGE I PROSTORNI PLAN

Zemljišne i katastarske oznake nisu usklađene.

Općinski sud u Splitu, ZK odjel Split, ko Grohote								PPU općine Šolta		
Redni broj	Čestica zemlje	Katastarska čestica	ZK uložak	Suvlasnički udio (%)	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Oznaka zemljišta	Namjena	kis GP <sub>I</sub>	kis GP <sub>NI</sub>
1	2625/120	2282	2045	15/100	1121	168,15	šuma	M	1	0,8

Poklapanjem katastarskog plana sa prostornim planom dobio se udio površine čestice ovisno o zoni, pa tako se 46,45% čestice nalazi u GP<sub>NI</sub>, 20,26% u GP<sub>N</sub> i 33,29 % izvan GP<sub>N</sub>.



Sl 1. Korištenje i namjena PPU općine Grohote

#### Članak 32.

(1) Ostalo izgrađeno građevinsko područje naselja uređuje se sa ciljem formiranja kompaktne cjeline naselja prilagođene suvremenim urbanim potrebama, gdje se dopuštaju građevine suvremenog arhitektonskog izraza (ravni krov i sl.).

(2) Za gradnju novih stambenih, stambeno poslovnih građevina, rekonstrukciju i zamjenu postojećih građevina određuju se slijedeći uvjeti:

- minimalna površina građevinske parcele je za slobodno stojeće građevine  $300 \text{ m}^2$ , a za dvojne  $200 \text{ m}^2$ ;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti za samostojeće  $k_{ig}=0,4$ , a za dvojne građevine  $k_{ig}=0,5$ ;
- maksimalni koeficijent iskorištenosti za samostojeće i dvojne građevine  $k_{is}=1$ ;
- maksimalni broj etaža P+1 sa maksimalnom visinom  $V=7 \text{ m}$  u obalnim naseljima, u naseljima u unutrašnjosti P+2 s maksimalnom visinom do  $9 \text{ m}$ , sve građevine mogu imati podrum i suteran u okviru zadane visine;
- minimalna udaljenost od susjedne mede iznosi  $2 \text{ m}$ ;
- minimalna udaljenost od nerazvrstanih cesta i drugih javno prometnih površina iznosi  $2 \text{ m}$ , iznimno pomoćni objekti mogu se graditi na medi uz nerazvrstane ceste i druge javno prometne površine;
- minimalna udaljenost od lokalnih cesta i županijskih cesta iznosi  $2 \text{ m}$ ;
- minimalna udaljenost od državnih cesta iznosi  $3 \text{ m}$ ;
- sve građevine se mogu graditi s podrumom i potkrovlje unutar zadane visine;
- za novu izgradnju potrebno je osigurati najmanje  $20\%$  površine građevne čestice za uređene zelene (vodopropusne) površine obrasle vegetacijom;
- maksimalna tlocrtna površina samostojećeg objekta ne može prelaziti  $200 \text{ m}^2$ , odnosno  $300$  ukoliko se isto odredi Urbanističkim planom uređenja.

#### Članak 32 a.

(1) Neizgrađeno (a uređeno) građevinsko područje naselja izgrađuje se i uređuje na način da se što više očuvaju vrijednosti prostora, gdje se dopuštaju građevine suvremenog arhitektonskog izraza (ravni krov i sl.).

- (2) Za gradnju novih stambenih, stambeno poslovnih građevina, određuju se sljedeći uvjeti:
- a) minimalna površina građevinske parcele je za slobodno stojeće građevine  $300 \text{ m}^2$ , a za dvojne  $200 \text{ m}^2$ ;
  - b) maksimalni koeficijent izgrađenosti za samostojeće  $k_{ig}=0,4$ , a za dvojne građevine  $k_{ig}=0,5$ ;
  - c) maksimalni koeficijent iskorištenosti za samostojeće i dvojne građevine  $k_{is}=1$ ;
  - d) maksimalni broj etaža  $P+1$  sa maksimalnom visinom  $V=7 \text{ m}$  u obalnim naseljima, u naseljima u unutrašnjosti  $P+2$  s maksimalnom visinom do  $9 \text{ m}$ , sve građevine mogu imati podrum i suteran u okviru zadane visine;
  - e) minimalna udaljenost od susjedne međe iznosi  $2 \text{ m}$ ;
  - f) minimalna udaljenost od nerazvrstanih cesta i drugih javno prometnih površina iznosi  $2 \text{ m}$ , iznimno pomoćni objekti mogu se graditi na međi uz nerazvrstane ceste i druge javno prometne površine;
  - g) minimalna udaljenost od lokalnih cesta i županijskih cesta iznosi  $2 \text{ m}$ ;
  - h) minimalna udaljenost od državnih cesta iznosi  $3 \text{ m}$ ;
  - i) sve građevine se mogu graditi s podrumom i potkrovlje unutar zadane visine;
  - j) za novu izgradnju potrebno je osigurati najmanje  $20\%$  površine građevne čestice za uređene zelene (vodopropusne) površine obrasle vegetacijom;
  - k) maksimalna tlocrtna površina samostojećeg objekta ne može prelaziti  $200 \text{ m}^2$ , odnosno  $300$  ukoliko se isto odredi Urbanističkim planom uređenja.
- (3) Neizgrađeno a uređeno građevinsko područje prikazano je i označeno u grafičkom prikazu br. 4., „Granice građevinskih područja naselja“ u mjerilu 1:5000.

### Članak 33.

(1) Neuređeno građevinsko područje naselja izgrađuje se i uređuje na način da se što više očuvaju vrijednosti prostora, gdje se dopuštaju građevine suvremenog arhitektonskog izraza (ravni krov i sl.).

(2) Za gradnju novih stambenih, stambeno poslovnih građevina, određuju se sljedeći uvjeti:

- a) minimalna površina građevinske parcele je za slobodno stojeće građevine  $400 \text{ m}^2$ , a za dvojne  $300 \text{ m}^2$ ;
- b) maksimalni koeficijent izgrađenosti za samostojeće  $k_{ig}=0,3$ , a za dvojne građevine  $k_{ig}=0,4$ , za podrumске etaže kada su u funkciji smještaja vozila u mirovanju, te otvorene bazene i otvorene rekreacijske sadržaje  $k_{ig}$  može iznositi do  $0,6$ ;
- b) maksimalni koeficijent iskorištenosti za samostojeće i dvojne građevine  $k_{is}=0,8$ , za izvedbu terasa i balkona dopušta se povećanje iskorištenosti do  $10\%$ ;
- c) maksimalni broj etaža  $P+1$  sa maksimalnom visinom  $V=7 \text{ m}$  u obalnim naseljima, u naseljima u unutrašnjosti  $P+2$  s maksimalnom visinom do  $9 \text{ m}$ , sve građevine mogu imati podrum i suteran u okviru zadane visine;
- d) minimalna udaljenost od susjedne međe iznosi  $3 \text{ m}$ ;
- e) minimalna udaljenost od nerazvrstanih i drugih javno prometnih površina iznosi  $3 \text{ m}$ ;
- f) minimalna udaljenost od lokalnih cesta i županijskih cesta iznosi  $4 \text{ m}$ ;
- g) minimalna udaljenost od državnih cesta iznosi  $5 \text{ m}$ ;
- h) sve građevine se mogu graditi s podrumom unutar zadane visine;
- i) za novu izgradnju potrebno je osigurati najmanje  $30\%$  površine građevne čestice za uređene zelene (vodopropusne) površine obrasle vegetacijom;
- j) maksimalna tlocrtna površina samostojećeg objekta ne može prelaziti  $200 \text{ m}^2$ , odnosno  $400$  ukoliko se isto odredi Urbanističkim planom uređenja.



#### Članak 12.

(1) U članku 32. u stavku 4. točka d. s. mijenja i glasi:

„d). dopušta se postavljanje natkrivene strehe za zaštitu od sunca ili kiše u funkciji poboljšanja uvjeta i kvalitete stanovanja u okviru vlasničke parcele, a čija tlocrtna površina ne smije prelaziti 30m<sup>2</sup>;

(2) Iza točke d. dodaje se nova točka e. koja glasi:

„Službeni glasnik Općine Šolta“

broj 9/18

stranica 41

„e). iznimno od točke a). ovog stavka, ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti manji od ovim planom određenih, dopušta se dogradnja povećavanjem gabarita do planom dopuštenog koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti, na način da se za dio koji se dograđuje poštuju planom određene udaljenosti od međe i javnoprometne površine.“

#### Članak 13.

(1) U članku 32a. stavku 2. točki k. broj. „200“, zamjenjuje se brojem „160“.

#### Članak 14.

(1) U članku 33. stavku 2. točki j. broj. „200“, zamjenjuje se brojem „160“.

#### Članak 15.

(1) Članak 33a. se mijenja i glasi:

„(1) Za gradnju novih građevina na neizgrađenom području naselja koja se nalazi unutar granica kontaktne zone povijesne jezgre naselja - II (Grafičkom prikaz br. 4. „Granice građevinskih područja naselja“ u mjerilu 1:5000.) primjenjuju se uvjeti iz članka 31. ove Odluke.“

#### Članak 17.

(1) Nagrađive dio građevinskog područja naselja čine zaštitne i javne zelene površine (Z i Z1). Unutar javnih zelenih površina (Z1) moguće je postavljanje parkovne opreme (klupa i dr.) i uređenje šetnica na temelju hortikulturnog projekta.

(2) Unutar zaštićenih zelenih površina (Z) planom se omogućava uređenje šetnica.

(3) Unutar zaštićene zelene površine dopušta se uređenje parkirališta uz maksimalno očuvanje postojećih stabala.

(4) Maksimalni postotak koji se može koristiti za parkiranje na uređenoj zelenoj površini iznosi 30%.

#### BUKA I ZAGAĐENJE

U neposrednoj blizini čestice ne postoje izvori buke koji bi značajno odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi te negativno utjecali na vrijednost nekretnine.

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

### 3 REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA

Dan pregleda nekretnine: 14-06-2019

Tip pregleda: Obavljen je vizualni pregled nekretnine i fotodokumentiran.

Na očevidu su prisutni: Marija Šarić Leko, procjenitelj

Tomislav Matijević, suradnik procjenitelja

Priložena dokumentacija: Katastarski pririsi

### 3.1 REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



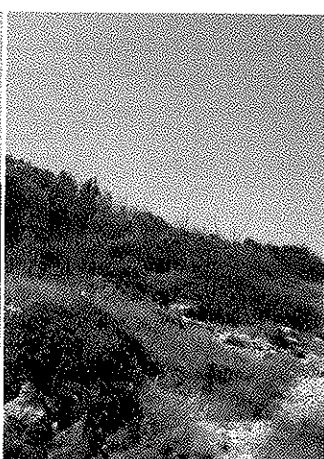
*Slikano iz smjera sjevernog puta prema čestici*



*Pristupni put do čestice, vidljiv dio čestice kraj hidranta*



*Slikano iz smjera jugozapada, vidljiv dio čestice kraj kontejnera*



*Izvan GPN, sa susjednom građevinom*

*Foto i Fotodokumentacija*



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

K.č.z. 2282, k.o. Grohote koja je predmet procjene u stvarnosti je dijelom neizgrađena građevna čestica, dijelom negrađiva čestica, prilično pravilnog oblika, izdužena u smjeru jugozapad-sjeveroistok, neodržavana. Nalazi se na sjevernoj strani otoka Šolte, povezana na javnoprometnu površinu.

Neposredno uz procjendbenu nekretninu sa SI strane nalazi se more, a sa SZ i JZ strane javnoprometna površina, dok se na JI strane nalazi dijelom izgrađena čestica. Čestica je u nagibu prema SI strani.

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

Opis nekretnine :	dijelom neizgrađeno građevinsko zemljište, dijelom negrađivo zemljište
Namjena prema PPUO-e Šolta:	dio čestice M, mješovita, pretežito stambena, a dio čestice u zoni Z, negrađivi dio
Ocjena položaja lokacije	Dobra lokacija ( stambena lokacija, mješovita namjena, osrednja infrastruktura, postoji potražnja, nema imisija usljed prometa)
Kategorija zemljišta:	1-ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole
Buka:	Nema
Zagađenje:	Nema
Površina (m <sup>2</sup> ):	1121 m <sup>2</sup>
Kis:	1-izgrađeni dio GPN, 0,8—neizgrađen dio GPN

### 5 PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadran prema:

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>, tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeksi, 2015. = 100<sup>1)</sup>

Jadran						
Trimestar	2014.god.	2015.god.	2016.god.	2017.god.	2018.god.	2019.god.
1.tr.	103,26	101,00	101,77	102,25	110,54	118,67
2.tr.	104,71	98,47	100,33	106,58	109,33	
3.tr.	102,69	100,01	101,80	105,46	112,20	
4.tr.	102,80	100,51	101,39	108,67	113,50	

## 6 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

### 6.1 Pribavljeni podaci

ZK izvadak  
Katastarski pris

R.br.	kčz	Datum ugovora	Površina (m <sup>2</sup> )	Iznos (kn)	Jedinični iznos(kn)	Jedinični iznos(€)	Smještaj u odnosu na PP	kis	cjenovni blok
opis isključenja									
1	1770/4	4.4.2019	505	74.332,65	147,19	19,87	Gpi	1	NEČUJAM GRAĐEVINSKO
2	2377	24.8.2016	7986	500.000,00	62,61	8,45	Gpnu	0,8	
3	2213/7	20.3.2018	925	445.943,88	482,1	65,09	Gpi	1	
4	2225	26.6.2018	700	361.555,67	516,51	69,74	Gpnu	0,8	
5	2223/1	16.11.2015	679	228.309,00	336,24	45,40	Gpi	1	
6	2225	11.9.2018	619	334.105,11	539,75	72,87	Gpnu	0,8	
7	2120/1	18.9.2018	413	178.267,77	431,64	58,28	Gpni	1	
8	2281/1	29.3.2019	635	74.205,81	116,86	15,78	Gpnu	0,8	
9	2261/11	2.12.2016	306	4.600,00	15,03	2,03	Z	1	ŠŠ
10	2270	16.2.2016	6256	152.608,80	24,39	3,29	Z	1	
11	3456 GS	21.4.2016	373	20.000,00	53,62	7,24	Z	1	
12	5089 GS	7.8.2015	1868	70.791,37	37,9	5,12	Z	1	
13	2639	26.8.2015	1230	37.145,27	30,2	4,08	PZ	1	Š P

#### 6.1.1 Korekcijski faktor međuvremenskog izjednačenja

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

R.br.	Datum	Bazni indeks na dan ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)
1	4.4.2019	118,67		1,000
2	24.8.2016	101,80		1,166
3	20.3.2018	110,54		1,074
4	26.6.2018	109,33	118,67	1,085
5	16.11.2015	100,51		1,181
6	11.9.2018	112,20		1,058
7	18.9.2018	112,20		1,058
8	29.3.2019	118,67		1,000
9	2.12.2016	101,39		1,170
10	16.2.2016	101,77		1,166
11	21.4.2016	100,33		1,183
12	7.8.2015	100,01		1,187
13	26.8.2015	100,01		1,187

#### 6.1.2 Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15)  $k_{is}=0,4-2,4$

Prema važećem prostornom planu, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) za čestic iznosi 1 za građevinsko izgrađeno područje, i 0,8 za građevinsko neizgrađeno područje. .

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

#### 6.1.3 Koeficijent odstupanja zbog različite kategorije zemljišta (spremnost za gradnju)

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta 100%, za II 50-80%, za III 25-60%. Procjedbena se nalazi u kategoriji I.

#### 6.1.4 Koeficijent odstupanje u kakvoći arondacijskih površina

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

#### 6.1.5 Koeficijent za preračunavanje služnosti puta i vodova

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

#### 6.1.6 Utjecaj buke i zagađenja na vrijednost nekretnine

Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine. Razina buke s obzirom na zonu u kojoj se nekretnina nalazi u skladu sa tabl.1, čl.5 Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

## 7 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

(koeficijenti za preračunavanje-iskustveni podaci, nisu korišteni:

Ista 1; Slična 0,95-1,05; Bolja 1 - 1.2; Lošija 0.8 - 1; Da 1 - 1.1; Ne 0.9 - 1)

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



**Poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta**

**ISKLUČIVANJE NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI**

Kriterij za odabir podataka

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

		Procijenjena nekretnina		Poređena nekretnina						
		0	1	2	3	4	5	6	7	8
lokacija:	kčz	2282	1770/4	2377	2213/7	2225	2223/1	2225	213/1	230/1
	ko	Grohote								
OSNOVNI ULAZNI PODACI										
izvor podataka	jed.mj.	https://nekretnine.mgipu.hr								
prodajna/trazena cijena (kn)	kn		74.332,65	500.000,00	445.943,88	361.555,67	228.309,00	334.106,11	170.207,77	74.208,91
površina m²	m²		505,00	7.986,00	925,00	700,00	679,00	619,00	413,00	635,00
jedinična kupoprodajna cijena	kn/m²		147,19	62,61	482,10	516,51	336,24	539,75	431,64	116,06
€/m²			19,87	8,45	65,09	69,74	45,40	72,87	58,28	15,70
EKONOMSKA OBILJEŽJA										
vrsta transakcije			KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
datum transakcije		2019	4.4.2019	24.8.2016	20.3.2018	26.6.2018	16.11.2015	11.9.2018	18.9.2018	29.3.2019
koeficijent za preračun			1,00	1,17	1,07	1,09	1,18	1,06	1,06	1,00
proračunata jed. cijena	kn/m²		147,193	72,985	517,559	560,633	396,995	570,874	456,532	116,860
FIZIČKO-TEHNIČKA OBILJEŽJA										
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnost za gradnju)		I	I	I	I	I	I	I	I	I
koeficijent za preračun			1	1	1	1	1	1	1	1
proračunata jed. cijena	kn/m²		147,19	72,99	517,56	560,63	396,99	570,87	456,53	116,86
K <sub>a</sub>		1	1,00	0,80	1,00	0,80	1,00	0,80	1,00	0,80
KP		1	1	0,9	1	0,9	1	0,9	1	0,9
koeficijent za preračun (prilog 11)		KP/KP poređbene	1	1,11	1	1,11	1	1,11	1	1,11
proračunata jed. cijena	kn/m²		147,19	81,01	517,56	622,30	396,99	633,67	456,53	129,71
Ostala FT obilježja			Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična
koeficijent za preračun		nema	1	1	1	1	1	1	1	1
proračunata jed. cijena	kn/m²		147,19	81,01	517,56	622,30	396,99	633,67	456,53	129,71
STATISTIČKA OBRADA 1										
Prosječna vrijednost	373,12	kn/m²								
Prosječna vrijednost-medijan	426,76	kn/m²								
Kontrola interkvartilnog izjednačavanja, aps % (≤ ± 40%)			0% < 40%	29,39% < 40%	7,35% < 40%	20,48% < 40%	18,07% < 40%	17,4% < 40%	5,77% < 40%	11% < 40%
Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % (≤ ± 30%)			65,51% > 30%	81,02% > 30%	21,28% < 30%	45,82% > 30%	6,98% < 30%	48,48% > 30%	6,98% < 30%	69,61% > 30%
Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m²)			279,57	345,75	90,80	195,54	29,77	206,91	29,77	297,05
( $\sum (X_i - X_{sr})^2$ )			78.159,33	119.542,97	8.243,89	38.235,69	886,16	42.810,63	886,16	88.238,21
Konkordno odstupanje,										
$r = 0,9 \cdot \sqrt{1 - \frac{\sum (X_i - X_{sr})^2}{N}}$	217,08									
Kontrola pravilo 2-σ	434,17	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA



		Procjenjena nekretnina	Poređena nekretnina							
		0	1	2	3	4	5	6	7	8
lokacija:	kčz	2282	1770/4	2377	2213/7	2225	2223/1	2225	2120/1	2281/1
	ko	Grohote								
OSNOVNI ULAZNI PODACI										
izvor podataka	jed.mj.	https://nekretnine.mgipu.hr								
prodajna/trajena cijena (kn)	kn		74.332,65	500.000,00	445.943,88	361.555,67	228.309,00	334.105,11	178.267,77	74.205,81
površina m²	m²		505,00	7.986,00	925,00	700,00	679,00	619,00	413,00	635,00
jedinična kupoprodajna cijena	kn/m²		147,19	62,61	482,10	516,51	336,24	539,75	431,64	116,86
€/m²			19,87	8,45	65,09	69,74	45,40	72,87	58,28	15,78
EKONOMSKA OBILJEŽJA										
vrsta transakcije			KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
datum transakcije		2019	4.4.2019	24.8.2016	20.3.2018	26.6.2018	16.11.2015	11.9.2018	18.9.2018	29.3.2019
koeficijent za preračun			1,00	1,17	1,07	1,09	1,18	1,06	1,06	1,00
preračunata jed. cijena	kn/m²		147,193	72,985	517,559	560,633	396,995	570,874	456,532	116,860
FIZIČKO-TEHNIČKA OBILJEŽJA										
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnost za gradnju)		I	I	I	I	I	I	I	I	I
koeficijent za preračun			1	1	1	1	1	1	1	1
preračunata jed. cijena	kn/m²		147,19	72,99	517,56	560,63	396,99	570,87	456,53	116,86
k <sub>s</sub>		0,8	1,00	0,80	1,00	0,80	1,00	0,80	1,00	0,80
KP		0,9	1	0,9	1	0,9	1	0,9	1	0,9
koeficijent za preračun (prilog 11)		KP/KPporedbene	0,9	1	0,9	1	0,9	1	0,9	1
preračunata jed. cijena	kn/m²		132,47	72,99	465,80	560,63	357,30	570,87	410,88	116,86
Ostala FT obilježja			Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična
koeficijent za preračun		nema	1	1	1	1	1	1	1	1
preračunata jed. cijena	kn/m²		132,47	72,99	465,80	560,63	357,30	570,87	410,88	116,86
STATISTIČKA OBRADA 1										
Prosječna vrijednost		335,98	kn/m²							
Prosječna vrijednost-medijan		384,09	kn/m²							
Kontrola interkvantilnog izjednačavanja, aps % ( ≤ ± 40%)			10% < 40%	16,57% < 40%	3,38% < 40%	8,54% < 40%	6,26% < 40%	5,77% < 40%	4,81% < 40%	0% < 40%
Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % ( ≤ ± 30%)			65,51% > 30%	81% > 30%	21,28% < 30%	45,97% > 30%	6,98% < 30%	48,63% > 30%	6,98% < 30%	69,57% > 30%
Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m²)			251,61	311,10	81,72	176,55	26,79	186,79	26,79	267,23
(X-X <sub>SR</sub> )²			63.309,05	96.784,39	6.677,55	31.168,55	717,79	34.889,55	717,79	71.410,48
Standardno odstupanje, σ=SQRT(Σ(X-X <sub>SR</sub> )² * n)		195,47								
Kontrola pravilo 2-σ		390,94	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

		Procjedbena	Poredbena nekretnina				
		0	9	10	11	12	13
lokacija:	kčz	2282	2261/11	2270	3456 GS	5089 GS	2639
	ko	Grohote			Gornje Selo		Grohote
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
izvor podataka	jed.mj.	ps://nekretnine.mgipu.hr					
prodajna/tržena cijena (kn)	kn		4600	152608,8	20000	70791,37	37145,27
površina m²	m²		306	6256	373	1868	1230
jedinična kupoprodajna cijena	kn/m²		15,03	24,39	53,62	37,9	30,2
€/m²			2,03	3,29	7,24	5,12	4,08
EKONOMSKA OBILJEŽJA							
vrsta transakcije			KP	KP	KP	KP	KP
datum transakcije		2019	42706	42416	42481	42223	42242
koeficijent za preračun	kn/m²		1,170431009	1,166060725	1,182796771	1,186581342	1,186581342
preračunata jed. cijena			17,59	28,44	63,42	44,97	35,83
FIZIČKO-TEHNIČKA OBILJEŽJA							
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnost za gradnju)		IV	IV	IV	IV	IV	IV
koeficijent za preračun	kn/m²		1	1	1	1	1
preračunata jed. cijena			17,59	28,44	63,42	44,97	35,83
Ks		1	1	1	1	1	1
KP		1	1	1	1	1	1
koeficijent za preračun (prilog 11)	kn/m²	KP/KPporedbene	1	1	1	1	1
preračunata jed. cijena			17,59	28,44	63,42	44,97	35,83
Ostala FT obilježja			Slična	Slična	Slična	Slična	Slična
koeficijent za preračun	kn/m²	nema	1	1	1	1	1
preračunata jed. cijena			17,59	28,44	63,42	44,97	35,83
STATISTIČKA OBRADA 1							
Prosječna vrijednost		38,05	kn/m²				
Prosječna vrijednost-medijan		35,83	kn/m²				
Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m²)			18,24	7,39	27,59	9,14	0
Kontrola interkvartilativnog izjednačavanja, aps % (≤ ± 40%)			17,03% < 40%	16,61% < 40%	18,28% < 40%	18,65% < 40%	18,64% < 40%
Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % (≤ ±30%)			50,91% > 30%	20,63% < 30%	77% > 30%	25,51% < 30%	0% < 30%
(Xi-XSR)²			332,7	54,61	761,21	83,54	0
Standardno odstupanje, σ=SQRT(Σ(Xi-XSR)² * 1/N)		9,74					
Kontrola pravilo 2-σ		19,48	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	JE ZADOVOLJAVI	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

## 8.1 ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

Zk ulozak 2045  
Općinski sud u Splitu, ZK odjel Split, ko Grohote  
kčz 2282  
ko Grohote  
Površina zemljišta (m<sup>2</sup>) 1121

	Udio u zoni (%)	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn)
Udio zemljišta u zoni-GP-IZGRAĐENO	46,45%	457,03	520,7	237.974,76
Udio zemljišta u zoni-GP-NEIZGRAĐENO	20,26%	411,33	227,11	93.416,18
Udio zemljišta u zoni-GP-ZAŠTITNO	33,29%	36,41	373,18	13.587,48

Σ 344.978,42 kn

Ukupna vrijednost zemljišta (kn; €) 344.978,42 kn 46.577,26 €  
Suvlasnički udio (razlomci; m<sup>2</sup>) 15/100 168,15  
Tržišna vrijednost suvlasničkog udjela (kn, €) 51.746,76 6.986,59  
**Tržišna vrijednost -zaokruženo 51.750,00 kn 6.987,03 €**  
Jedinična cijena (kn/m<sup>2</sup>; €/m<sup>2</sup>) 307,76 41,55

#### Napomena:

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

Hipoteka ne utječe na vrijednost, ali utječe na financiranje.

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

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

#### Izjava procjenitelja:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno struci i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najboljim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti zemljišta.

#### 8.2 Osvrt na Zakon o porezu na promet nekretnina:

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

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ



## 9 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

### 9.1 Primjenjeni propisi, stručna i znanstvena literatura

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NNRH 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NNRH 38/14.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNRH 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NNRH 114/2015, 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NNRH, 153/13; 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NNRH, 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NNRH 63/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- PPUO Šolta (Službeni glasnik općine Šolta 9/18)
- Zakon o vodama (NNRH, 66/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN153/09, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NNRH, 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NNRH, 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NNRH 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NNRH 93/17)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine NN 109/11
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NNRH 100/2018)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra ( m<sup>3</sup>) u Republici Hrvatskoj (NNRH 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017.god.(HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- [https://www.dalmacija.hr/DesktopModules/Bring2mind/DMX/Download.aspx?language=hr-HR&EntryId=5052&Command=Core\\_Download&PortalId=0&TabId=1086](https://www.dalmacija.hr/DesktopModules/Bring2mind/DMX/Download.aspx?language=hr-HR&EntryId=5052&Command=Core_Download&PortalId=0&TabId=1086)

## 10 OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-89/2018  
Split, 16. veljače 2018.

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

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje

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

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

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

SUTKINJA OVLAŠTENJA ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Maria Majić, v.a.

Pouka o pravnom lijek: Protiv ovog rješenja nije dopuštena je žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudske vještacinima.

DNA: 1. vještakinji

2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za tačnost ispravka ovlašten službenica  
Katiya Gijarović





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-656/2018

Split, 5. prosinca 2018.

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

**RJEŠENJE**

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

**Obrazloženje**

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

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

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

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

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

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein.v.r.

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

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

Za ložnost otpisaka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović

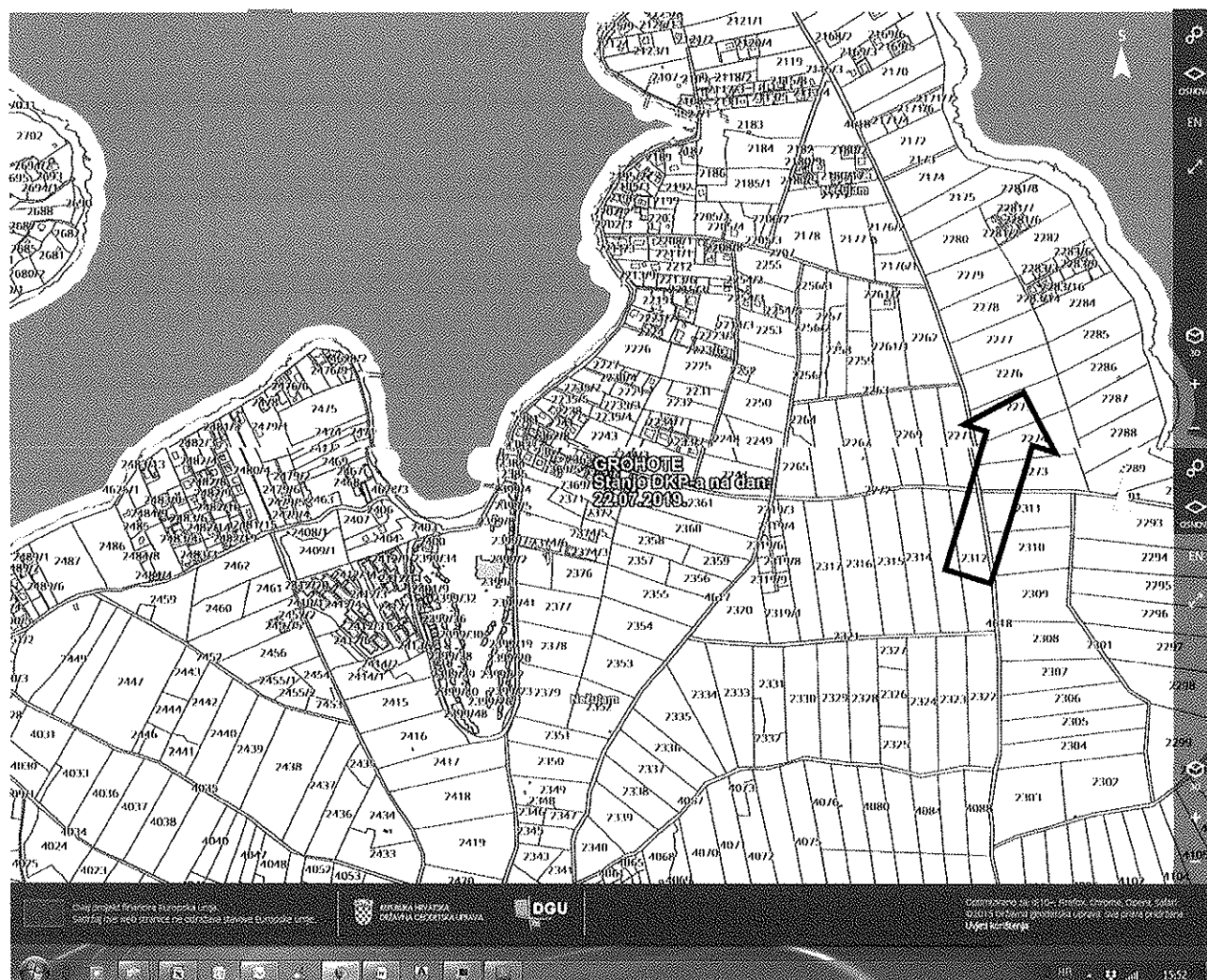


## 11 PRILOZI

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

ZK Izvadak

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



## 11.2 ZK izvadak



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 29.07.2019. 23:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj ZK uložka: 2045

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24459/2018  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 2625/120	ŠUMA				
		UKUPNO:				

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 30/100 B & I D.O.O.		MBS: 080485481
2. Suvlasnički dio: 23/100 BORGI RAZVOJI D.O.O.		MBS: 080538588
3. Suvlasnički dio: 17/100 VELLA D.O.O.		MBS: 080496804
4. Suvlasnički dio: 15/100 CALCEDONIO VELLA D.O.O.		MBS: 080534622
4.1	Zaprimljeno 28.06.2018.g. pod brojem Z-24459/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU 1. ST-446/2018 21.06.2017, nastavka stečajnog postupka nad stečajnom masom trgovačkog društva Calcedonio vella d.o.o., OIB 12805620882.	na 4 (1.1)
5. Suvlasnički dio: 15/100 ANTHONY VELLA D.O.O.		MBS: 080547408

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.07.2019.