

REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **POSLOVNA ZGRADA (EX ŠKOLA)**

LOKACIJA : **ŽALO 1, POVLJA**

NARUČITELJ : **GALEB JONATHAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42798720645, POVLJA, 21425 POVLJA, HRVATSKA**



VLASNIK: : **1. Vlasnički dio: 1/1
GALEB JONATHAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42798720645,
POVLJA, 21425 POVLJA, HRVATSKA**

ZADATAK: : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

SVRHA : **STEČAJNI POSTUPAK**

ELABORAT BR. : **28-01/2025**

PROCJENITELJ : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

Split, 16.01.2025.

Supervision društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, trgovinu i usluge | Domovinskog rata 104B, 21 000 Split
MBO 04560671 | OIB 82985072206 | email: info@supervision.hr | tel + 38598 201 007 | IBAN HR16 2340 0091 1107 9786 6
Društvo upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem 060347508 | Temeljni kapital društva 20.000,00 kuna, uplaćen u cijelosti
Uprava: direktor Žarko Čuvalo

1. SADRŽAJ

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik.....</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primijenjenih propisa i stručne literature</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju vještaka.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka.....</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Opis nekretnine.....</i>	<i>13.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>15.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>16.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....</i>	<i>26.</i>
15.	<i>Prilozi.....</i>	<i>27.</i>
	<i>15.1. Fotodokumentacija.....</i>	<i>27.</i>
	<i>15.2. Dokumentacija.....</i>	<i>30.</i>
	<i>15.3. Prostorno-planska dokumentacija.....</i>	<i>36.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni Pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

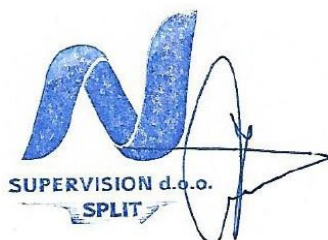
Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 16.01.2025.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/233
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 23. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, podnesenog po Žarku Čuvalu iz Splita, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E N J E

- I. Pravnoj osobi SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104B, OIB: 82985072206, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Žarko Čuvalo iz Splita, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za poslovanje građevinarstva i nekretnina, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o radnom odnosu iz koje proizlazi da je zaposlen u toj pravnoj osobi, izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.



6aeiiiNHEk-UetEqHeN-kA

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B
– n/r Žarko Čuvalo
2. Pismohrana-ovdje



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	GALEB JONATHAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42798720645, POVLJA, 21425 POVLJA, HRVATSKA
Zadatak procjene:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene:	STEČAJNI POSTUPAK
Dan kakvoće:	15.01.2025.
Dan očevida:	15.01.2025.
Dan vrednovanja:	16.01.2025.
Adresa nekretnine:	ŽALO 1, POVLJA
Tip nekretnine:	POSLOVNA ZGRADA (EX ŠKOLA)
Neto korisna površina (m ²) :	562,19
Bruto korisna površina (m ²) :	893,21
Katastarska općina:	Povlja
z.k. uložak	803
poduložak	-
čest.zem.:	217/1 ZGR
Površina zemljišta (m ²)	968,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	822.000,00
Legalnost građevine:	Legalna nekretnina temeljem dostavljene dokumentacije.
Upis pozitivne zabilježbe:	Pozitivna zabilježba nije upisana.
Pristup javnoj površini:	Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2470/2, k.o. Povlja, PUT - JAVNO DOBRO).
Energetski certifikat:	Nije dostavljen.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **GALEB JONATHAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42798720645, POVLJA, 21425 POVLJA, HRVATSKA**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNA ZGRADA (EX ŠKOLA)**

na lokaciji: **ŽALO 1, POVLJA**

dan kakvoće: 15.01.2025.

dan očevida: 15.01.2025.

dan vrednovanja: 15.01.2025.

Opis nekretnine: Predmet procjene je poslovna zgrada (ex škola) na čest.zem. 217/1 ZGR k.o. Poblja i dio č.zem. 2470/1 k.o. Poblja.

Nekretnina u naravi predstavlja bivšu školu čiji dio prizemlja je jedno vrijeme predstavljao i restoran. Građevina je u derutnom stanju, te je potrebna kompletna rekonstrukcija i adaptacija. Krov je djelom urušen te dolazi do prokišnjanja i daljnjeg urušavanja. Nekretnina je smještena na samoj rivi u Pobljima. Sa južne strane objekta izgrađeni su aneksi; skladište i praona koji nisu bili izgrađeni prije 15.02.1968.g. a što je utvrđeno pregledom DGU snimke iz 1968.g., a isti do danas nisu legalizirani. Predmet procjene je i dio č.zem. 2470/1 k.o. Poblja koji prestavlja nekretninu južno od izgrađene škole, dio koji je pod cestom neće se uzimati u izračun.

Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2470/2, k.o. Poblja, PUT - JAVNO DOBRO).

Predmetna čest.zem. 217/1 ZGR k.o. Poblja se nalazi prema IV. Izmjenama i dopunama PPU Općine Selca, kartografski prikaz 4.1. Građevinska područja ("Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/21) u zoni GPi - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena).

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

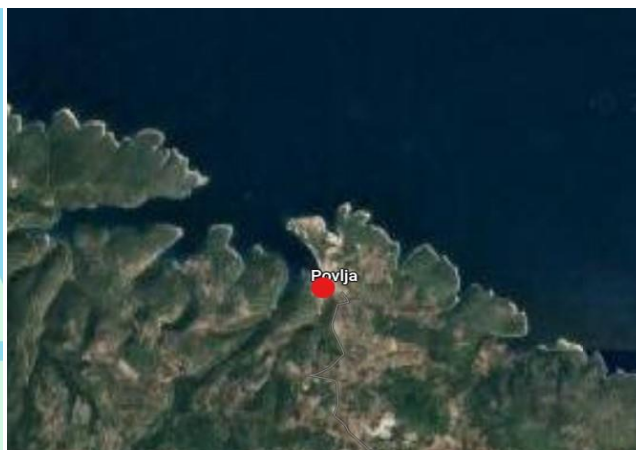
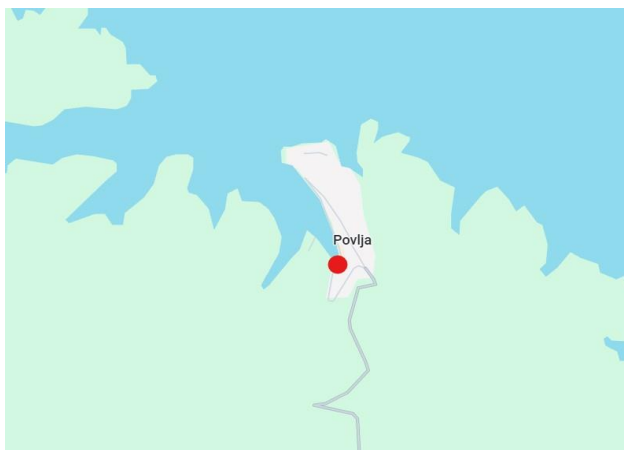
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

9. LOKACIJA

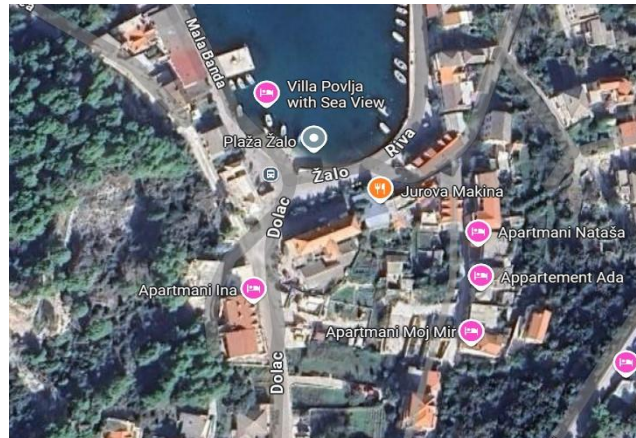
MAKRO

Povlja su priobalno mjesto na otoku Braču, u Hrvatskoj. Nalaze se na sjeveroistočnoj bračkoj obali, u dubokom zatonu. Administrativno su u sastavu općine Selca.



MIKRO

Predmet procjene je poslovna zgrada (ex škola) na čest.zem. 217/1 ZGR k.o. Povlja. Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2470/2, k.o. Povlja, PUT - JAVNO DOBRO). U okolici se nalaze obiteljske kuće, neizgrađena zemljišta, poslovni objekti, trgovački i ugostiteljski objekti i drugo.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Poslovnaa zgrada (ex škola).

Vlasnik predmetne nekretnine je:

1. Vlasnički dio: 1/1

GALEB JONATHAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42798720645, POVLJA, 21425 POVLJA, HRVATSKA

k.o. Povlja

z.k.ul. 803

z.k.č. 217/1 ZGR

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. *217/1 k.o. Povlja, ukupne površine 286,00 m2 (PL 175).

e - Izvodi iz katastarskog plana, M 1: 1000
15.01.2025.

10.3. Dokumentacija o gradnji

Za predmetnu nekretninu dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Orto-foto snimka iz zraka iz 1968. godine.

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje nije usklađeno.

Površina za izračun vrijednosti zemljišta se uzima iz posjedovnog lista jer u ZK površina čestica nije upisana.

Pristup nekretnine na JPP

Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2470/2, k.o. Povlja, PUT - JAVNO DOBRO).

Legalitet nekretnine

Legalna nekretnina temeljem dostavljene dokumentacije.

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba nije upisana.

11. OPIS NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Poslovna zgrada (ex škola)							
Prizemlje							
Ostava	13,60	0,50	6,80	1,20	16,32	3,60	58,75
Stubište i terasa	19,80	0,25	4,95	1,00	19,80	1,00	19,80
Restoran	120,00	1,00	120,00	1,20	144,00	3,60	518,40
Kuhinja	48,50	1,00	48,50	1,20	58,20	3,60	209,52
Stubište	5,50	1,00	5,50	1,20	6,60	3,60	23,76
WC	12,30	1,00	12,30	1,20	14,76	3,80	56,09
Konoba	8,00	1,00	8,00	1,20	9,60	3,60	34,56
Ostava	10,15	1,00	10,15	1,20	12,18	3,60	43,85
Predulaz	4,20	1,00	4,20	1,20	5,04	3,60	18,14
Prizemlje ukupno:	242,05		220,40		286,50		982,87
1. kat							
Stubište	12,88	1,00	12,88	1,20	15,46	3,60	55,64
Prostor 1	114,00	1,00	114,00	1,20	136,80	3,60	492,48
4 sobe i hodnici	106,21	1,00	106,21	1,20	127,45	3,60	458,83
Sanitarije i hodnik	20,50	1,00	20,50	1,20	24,60	3,60	88,56
1. kat ukupno:	253,59		253,59		304,31		1.095,51
Tavan							
Tavan	252,00	0,35	88,20	1,20	302,40	1,50	453,60
Tavan ukupno:	252,00		88,20		302,40		453,60
SVEUKUPNO:	747,64		562,19		893,21		2.531,98

BRP = 893,21 m²

NKP = 562,19 m²

BV = 2.531,98 m³

NAZIV	k.o.	Površina (m ²)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Povlja	
217/1 ZGR		286,00
dio 2470/1	Ukupna površina 749m ² od toga pod cestom - 67m ²	682,00
SVEUKUPNO :		968,00

11.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr+1+Pk
- godina izgradnje:	1920
- godina rekonstrukcije:	-
- temelji:	beton+kamen
- nosiva konstrukcija:	beton+kamen+opeka
- međukatna konstrukcija:	gredna
- pregradni zidovi	beton+kamen
- krov i pokrov:	gredna konstrukcija na 4 vode
- pročelje:	kamen; aneks: žbuka
- svijetla visina prostorija:	3,60 m
- obrada podova:	monolitni terazzo, mozaik, dašćani pod
- obrada unutarnjih zidova:	boja, majolika, kamen, keramika
- obrada unutarnjih stropova:	žbukano, bojano
- fasadni otvori	drvo+škure
- unutarnja stolarija	drvo
- grijanje	el. energija
- ventilacija	prirodna
- sanitarna oprema	-
- lift	-
- napomena	nekretnina je u zapuštenom i derutnom stanju

11.3. Infrastruktura

- Zgrada je priključena na komunalne sustave:
- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

11.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na parceli
- Karakteristike okolnih nekretnina	Stambeni i poslovni objekti

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	nije korištena
- Mogućnost alternativnog korištenja	nije razmatran
- Mišljenje	nekretnina se trenutno nalazi u zapuštenom stanju

11.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (73/2020).

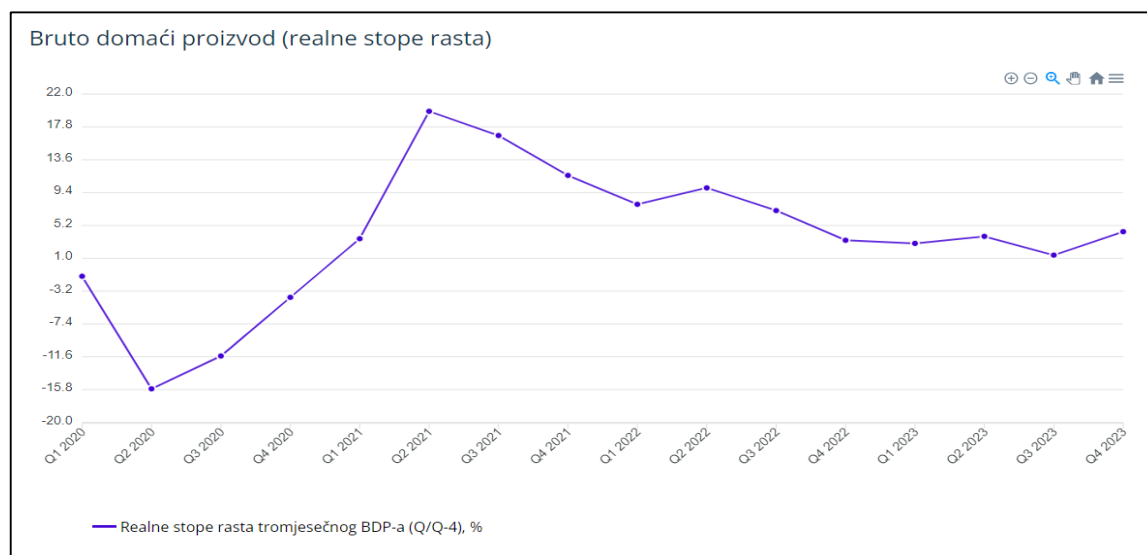
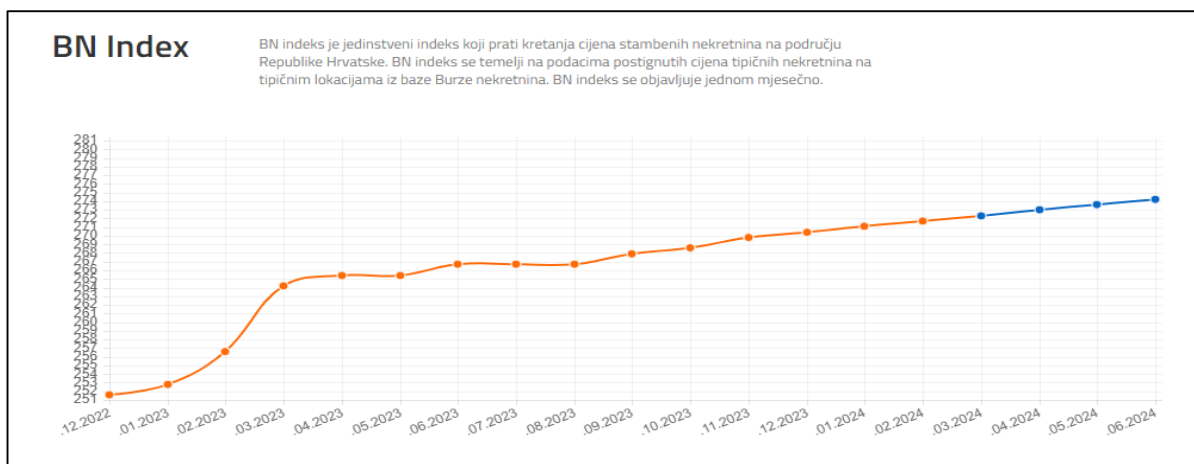
11. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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



izvor: <https://www.dzs.hr/>

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

13.2. Prikaz i analiza podataka

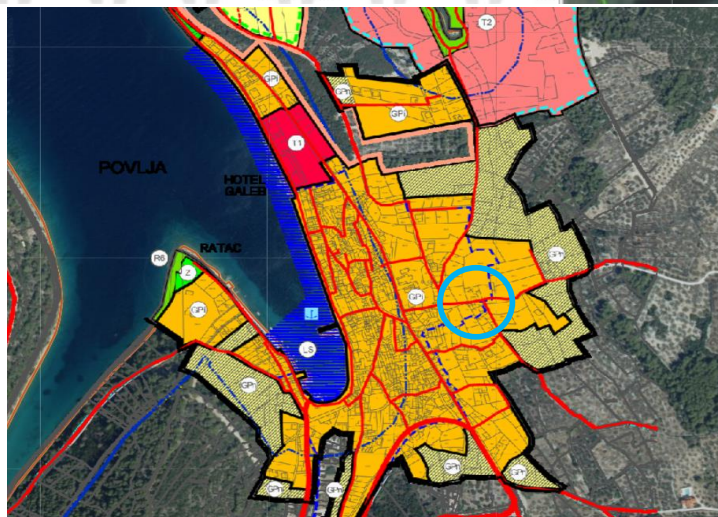
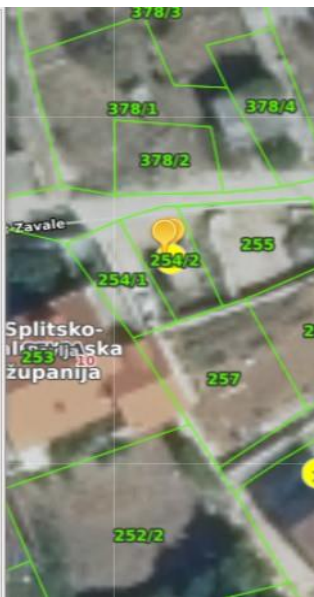
Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Povljima, na k.č.z. 254/2, k.o. Povlja, u površini od 50,00 m² u zoni GPi - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena). Datum ugovora 21.11.2023. u iznosu od 10.000,00 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Povlja
katastarska čestica:	254/2
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	50,00 (m ²)
cijena:	10.000,00 (€) 200,00 €/m ²
datum:	21.11.2023.
zona prema planu:	GPi - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)
	IV. Izmjene i dopune PPU Općine Selca ("Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/21)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2079670
Datum pregleda	16.1.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5146061
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.03.2024
Površina u prometu	50,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	21.11.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POVLJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Izgrad. / neizgrad.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)

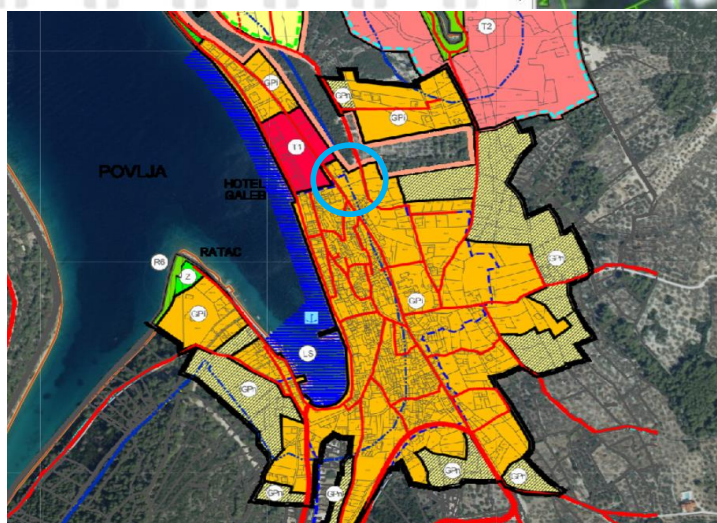
Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Povljima, na k.č.z. 224/190, k.o. Povlja, u površini od 520,00 m² u zoni GPi - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena). Datum ugovora 26.08.2022. u iznosu od 78.086,80 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Povlja
katastarska čestica:	224/190
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	520,00 (m2)
cijena:	78.086,80 (€) 150,17 €/m2
datum:	26.08.2022.
zona prema planu:	GPi - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena) IV. Izmjene i dopune PPU Općine Selca ("Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/21)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2072576
Datum pregleda	16.1.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4998280
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.03.2024
Površina u prometu	520,00
Vrijednost nekretnine (KN)	586.560,82
Vrijednost nekretnine (EUR)	78.086,80
Datum ugovora	26.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POVLJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



izgrad. / neizgrad.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)

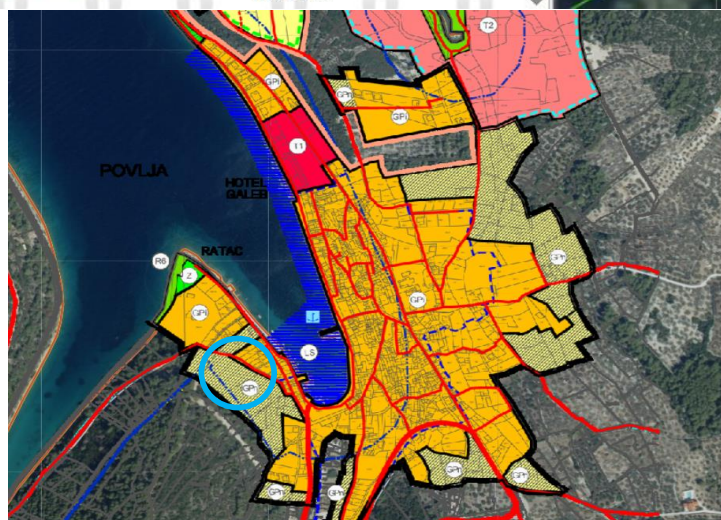
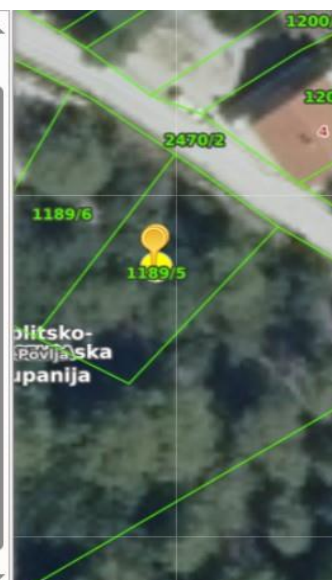
Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Povljima, na k.č.z. 1189/5, k.o. Povlja, u površini od 520,00 m² u zoni GPn - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena). Datum ugovora 18.05.2022. u iznosu od 70.000,00 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Povlja
katastarska čestica:	1189/5
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	520,00 (m ²)
cijena:	70.000,00 (€) 134,62 €/m ²
datum:	18.05.2022.
zona prema planu:	GPn - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)
	IV. Izmjene i dopune PPU Općine Selca ("Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/21)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2045834
Datum pregleda	16.1.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4780253
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	520,00
Vrijednost nekretnine (KN)	526.296,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	70.000,00
Datum ugovora	18.05.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POVLJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



izgrađ. / neizgrađ.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)

13.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Povlja	Povlja	Povlja		
Katastarska čestica::	254/2	224/190	1189/5		
Datum transakcije:	21.11.2023.	26.08.2022.	18.05.2022.		
Površina (m2) :	50,00	520,00	520,00		
Prodajna vrijednost (€):	10.000	78.087	70.000		
Cijena (€/m2) :	200,00	150,17	134,62		
Indeks / dan transakcije:	179,04	155,80	151,52		
Indeks / dan vrednovanja:	195,35	195,35	195,35		
Korekcijski faktor:	1,09	1,25	1,29		
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	218,22	188,29	173,56		

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3		
	Povlja	Povlja	Povlja	Povlja		
	217/1 ZGR	254/2	224/190	1189/5		
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	IV. Izmjene i dopune PPU Općine Selca - GPi - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)	GPi - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)	GPi - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)	GPn - POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	10.910,97	97.909,22	90.248,81		
Površina čestice	968,00	50,00	520,00	520,00		
Cijena po m ²	-	218,22	188,29	173,56		
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti	1,30	1,30	1,00	1,00		
Koef. za preračunavanje KP	1,14	1,14	1,00	1,00		
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,14	1,14		
Prilagođena prodajna cijena po m ²	210,74	218,22	215,42	198,57		
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.		
Kolni pristup	da	da	da	da		
Opterećenost zemljišta	da	ne	ne	ne		
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	968,00	50,00	520,00	520,00		
Plan u primjeni	da	da	da	da		
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno		
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		218,22	215,42	198,57		
Indikator vrijednosti po m²		218,22	215,42	198,57		

Izvor korištene prostorno-planske dokumentacije:

IV. Izmjene i dopune PPU Općine Selca ("Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/21) - službene stranice Općine Selca

STATISTIKA						
Prosjek:	210,74					
Odstupanje od prosjeka:		7,48	4,69	-12,17		
Kvadrat odstupanja:		56,02	21,95	148,09		
Suma:	226,06					
Standardno odstupanje:	8,68	4,12%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	17,36					
Odstupanja od prosjeka:		0,04	0,02	-0,06		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		

Odstupanje izlaznih vrijednosti max
40% (čl. 19 Pravilnika)

0,00%

12,60%

12,60%

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€)	218,22	215,42	198,57		
---	--------	--------	--------	--	--

Izračunata vrijednost €/m2	210,74
----------------------------	--------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost €/m2	210,74
Površina nekretnine (m2)	968,00
Prometna vrijednost (€)	203.991,53

13.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1920
Starost objekta	105
Tip nekretnine	ŠKOLA
Održivi vijek korištenja (granice)	60-80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2
B - zgrada općenito	2
C - stanje zgrade	3
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	131,25%
OOVK (%)	40
OOVK (god)	32,00
Zamjenska starost zgrade	48,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	40,00%

Pokazatelji troškova građenja

Pokazatelji troškova građenja - 2023.

Klasa: 025-03/24-01/12
Urbroj: 251-505-01-24-4



Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada		%	7.		8.		9.		10.		11.		12.	
			Domovi za učenike, studente i umirovljenike		Hoteli		Zgrade za ugostiteljstvo		Vrtići		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole	
			u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija														
310	Gradska jama		2,2	1,7	2,2	1,6	2,9	2,0	1,5	1,2	3,3	2,5	2,1	1,5
320	Temeljenje		9,1	7,1	9,1	6,7	16,3	11,2	16,0	12,6	14,5	11,6	13,5	9,8
330	Vanjski zidovi		29,7	23,3	29,7	20,5	27,9	19,0	31,2	24,5	30,2	23,9	29,0	20,6
340	Unutarnji zidovi		18,5	14,4	18,5	13,5	15,6	10,5	16,6	13,3	15,3	11,7	13,2	9,4
350	Stropovi		18,8	14,7	18,8	13,6	10,3	7,0	6,5	5,2	12,5	9,9	10,5	7,3
360	Krovovi		12,8	9,9	12,8	9,4	20,8	14,1	22,2	17,6	17,3	14,1	24,8	17,9
380	Građevinske ugradnje		2,1	1,7	2,1	1,5	1,9	1,2	2,3	1,8	1,2	0,9	2,0	1,3
390	Ostale građevinske konstrukcije		6,8	5,3	6,8	5,0	4,3	3,0	3,7	2,9	5,7	4,4	4,9	3,7
	Ukupno		100,0	78,1	100,0	71,8	100,0	68,0	100,0	79,1	100,0	79,0	100,0	71,5
400 Instalacije														
410	Odvodnja, vodovod, plin		26,0	5,7	26,0	7,1	14,9	4,7	25,9	5,2	13,3	2,8	13,1	3,8
420	Grijanje		25,6	5,6	25,6	6,9	17,4	5,4	22,3	4,5	20,9	4,3	13,6	3,9
430	Instalacije za obradu zraka		7,9	1,8	7,9	2,9	24,7	8,3	6,5	1,7	11,1	2,6	12,7	3,7
440	Jaka struja		26,4	5,6	26,4	7,1	24,2	7,8	32,7	6,8	32,9	6,6	31,4	8,7
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,6	1,3	5,6	1,7	2,5	0,8	8,2	1,5	6,1	1,3	8,0	2,3
460	Transportni uređaji		4,0	0,8	4,0	1,3	2,2	0,7	1,6	0,4	3,8	0,8	3,3	1,0
470	Posebna postrojenja za korištenje		2,5	0,6	2,5	0,7	12,8	4,0	0,2	0,1	6,7	1,6	12,1	3,5
480	Automatika zgrade		1,6	0,4	1,6	0,4	-	-	2,0	0,6	3,5	0,8	5,6	1,5
490	Ostale instalacije		0,4	0,1	0,4	0,1	1,3	0,3	0,6	0,1	1,7	0,2	0,2	0,1
	Ukupno		100,0	21,9	100,0	28,2	100,0	32,0	100,0	20,9	100,0	21,0	100,0	28,5
Hrvatska			kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine. Uz vrijednosti u €/m2, prikazane su i vrijednosti u kn/m2.			od	10.884	1.445	12.358	1.640	15.446	2.050	12.497	1.659	12.126	1.609	11.161
			srednji	12.946	1.718	14.021	1.861	19.888	2.640	14.887	1.976	14.885	1.976	14.701
			do	15.718	2.086	17.484	2.321	24.666	3.274	17.140	2.275	18.427	2.446	18.006

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

* Površina koja se koristi u tablici etalonskih cijena odgovara GBP. Eventualna odstupanja uzrokovana različitim veličinama površina građevinskih elemenata koji po Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/217) nisu obuhvaćeni u iskazu GBP-a pokrivena je rasponom etalonskih cijena građenja od minimalne do maksimalne.

** Iskaz etalonskih cijena građenja za 2023. godinu služi kao baza za izračun cijena projektiranja, a bazira se na prosječnim cijenama građenja realiziranim na području Republike Hrvatske tokom 2023. godine. Prilikom procjena troškova gradnje koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta projektanti se služe etalonskim cijenama građenja i korigiraju ih koeficijentima obzirom na lokalne ili druge specifične uvjete u slučaju kada je to potrebno.

Izvor: Hrvatska komora arhitekata

OPIS RADA	UČEŠĆE RADA %	VRIJEDNOST €/m2
Trošak građenja za predmetni tip objekta bez PDV-a	100,00	1609,00
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	76,70	1234,10
310 Građevna jama	1,50	
320 Temeljenje	11,30	
330 Vanjski zidovi	24,80	
340 Unutarnji zidovi	11,30	
350 Stropovi	8,80	
360 Krovovi	14,30	
370 Građevinske ugradnje	0,7	
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,00	
400 Instalacije	23,30	374,90
410 Odvodnja, vodovod, plin	3,40	
420 Grijanje	4,80	
430 Instalacije za obradu zraka	2,50	
440 Jaka struja	7,30	
450 Telekomunikacije i informacijske instalacije	1,50	
460 Transportni uređaji	0,9	
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,6	
480 Automatika zgrade	0,8	
490 Ostale instalacije	0,5	

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (€)
Zemljište		203.991,53
BRP objekta	893,21 m2	
BV objekta	2.531,98 m3	
Komunalni doprinos	5,31 eur / m3	13.442,06
Vodni doprinos	1,11 eur / m3	2.812,75
Ukupni troškovi		16.254,82
Nova građevinska vrijednost	1.609,00 eur	1.437.171,67
Umanjenje vrijednosti		
Stupanj dovršenosti		100,00%
Starost objekta		105
Održivi vijek korištenja		80
Relativna starost		131,25%
Obračunska površina (BRP) m2		893,21
OOVK (%)		40
OOVK (god)		32,00
Zamjenska starost zgrade		48,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		40,00%
Preostala vrijednost zgrade		574.868,67
Ukupna vrijednost		
Vrijednost zgrade		574.868,67
Vrijednost zemljišta		203.991,53
Elektro priključak		4.200,00
Dokumentacija		22.330,20
Komunalni doprinos		13.442,06
Vodni doprinos		2.812,75
Preliminarna vrijednost nekretnine		821.645,21

Tržišna vrijednost nekretnine (€)	821.645,21
--	-------------------

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

POSLOVNA ZGRADA (EX ŠKOLA)

na lokaciji:

ŽALO 1, POVLJA

na dan kakvoće: 15.01.2025.

na dan očevida: 15.01.2025.

na dan vrednovanja: 15.01.2025.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
NEKRETNINE (€):

822.000,00 €

zaokruženo (temeljem "Upute o
načinu zaokruživanja povodom
uvođenja Eura")

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje poreze

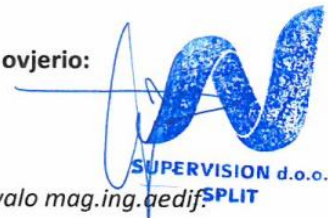
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnosti

Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

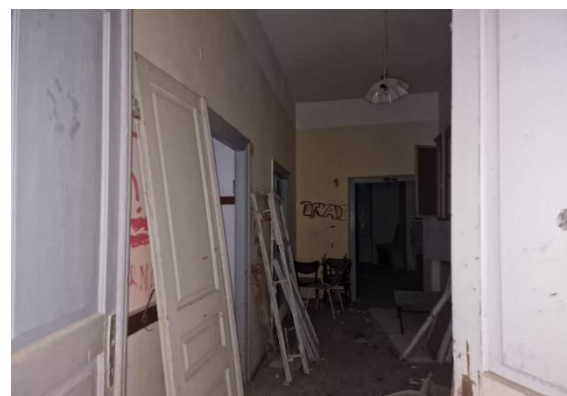
SUPERVISION D.O.O.

15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija







15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 15.01.2025. 13:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301671, POVLJA

Broj ZK uložka: 803

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30729/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	217/1 ZGR	ŠKOLA				
2.	2470/1	OBČINSKI PUT				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GALEB JONATHAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42798720645, POVLJA, 21425 POVLJA, HRVATSKA		
1.2	Zaprimljeno 20.02.2019.g. pod brojem Z-6338/2019	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Dubrovniku, pod posl. br. 18 St-123/2019, nad stečajnim dužnikom GALEB JONATHAN d.o.o., Povlja, Povlja, OIB 42798720645, na nekretninama lista A).	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
5.1	Zaprimljeno 28.05.2021.g. pod brojem Z-21419/2021	
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, radi određivanja privremene mjere koji se vodi kod Trgovačkog suda u Splitu, pod posl. brojem P-203/2020 u pravnoj stvari tužitelja Lucije Vlahović, Milna, Brdo II 86, OIB 79411527671 protiv tuženika GALEB JONATHAN d.o.o. u stečaju, Povlja, OIB 42798720645, na nekretninama lista A).	
6.1	Zaprimljeno 19.07.2022.g. pod brojem Z-30729/2022	
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U DUBROVNIKU, POSL. BROJ: 18 ST-123/2019-87, 19.07.2022, prodaja imovine stečajnog dužnika GALEB JONATHAN d.o.o. u stečaju, Povlja, OIB 42798720645.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 14. veljače 2005.god. Z. 375/05 Na temelju rješenja ovog suda od 06.06.2005.god. određuje se prijenos upisa iz Z.U. 177 i k.o.: Pred. 15. veljače 1911 Dbr. 122 Na osnovu ugovora Supetar I. posinca 1910 odobreno od zamaljskog Odbora Dalmatinskog dneva 5. siječnja 1911 posl. br I3325, a od C.K pokrajinskog školskog vijeća dne 29. siječnja 1911 pod. br. 958 uknjižuje se: na teret 11 jedanaestog i 23. dvadesettrećeg zemljišnog bića (čest. zgr. 217/1) vječita namjena u školske svrhe, u smislu 4. Zakona 30. lipnja 1908 Br. 16.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 29.12.2017.g. pod brojem Z-46640/2017	34.375,00 HRK	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE DONESENO OD OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, DANA 27. PROSINCA 2020. GOD., POSL. BROJ OVR-4983/17, U OVRŠNOM PREDMETU PREDLAGATELJA OSIGURANJA: IVANA LITOVIĆA, POVLJA, VRTLIĆ 5/2, OIB:29669760482, ZASTUPANOG PO PUNOMOĆNIKU DEANU RAHANU, ODVJETNIKU U SUPETRU, PROTIV PROTIVNIKA OSIGURANJA: GALEB JONATHAN D.O.O., POVLJA, BRAČ, OIB: 42798720645 27.12.2017, radi osiguranja tražbine u iznosu od 34.375,00 kn, kao i troška postupka osiguranja, u korist: LITOVIĆ IVAN, OIB: 29669760482, VRTLIĆ 5/2, POVLJA, HRVATSKA		
2.2	Zaprimljeno 29.12.2017.g. pod brojem Z-46640/2017		na 2.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.01.2025. 13:21

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POVLJA (Mbr. 301671)

Posjedovni list: 175

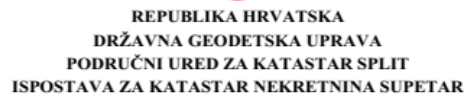
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MJESNI NARODNI ODBOR, POVLJA,, X	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		1	U MJESTU	22	5		
			KUĆA, U MJESTU	22			
		1	GORANJICE	347	5		
			GOMILA I KAMEN	347			
		6/1	GORANJICE	86	5		
			KAMENJAR	86			
		13	GORANJICE	183	5		
			KAMENJAR	183			
*		48	U MJESTU	133	5		
			PROLAZ	133			
		154/2	U MJESTU	62	2		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	62			
*		164	GORANJICE	47	5		
			ZGRADA	47			
*		169	GORANJICE	18	5		
			ZGRADA	18			
*		177	GORANJICE	29	5		
			ZGRADA	29			
*		217/1	U MJESTU	286	5		
			ŠTALA	286			
		223/3	U MJESTU	1223	2		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1223			
	D	224/1	PUNTA	14850	5, 2		
			PAŠNJAK	10000			
			ŠUMA	4850			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1381	BOGNJA LUKA	567	2		
			KAMENJAR	567			
		1796	ČELINAC	324	7		
			PAŠNJAK	324			
		1966	JASENOVAC	155	5		
			PAŠNJAK	155			
		2094	PROPAD	79	8		
			VODA	79			
		2149	VELA NJIVA	629	8		
			PAŠNJAK	629			
		2157/2	TENKOVICA	295	8		
			PAŠNJAK	295			
		2470/1	U MJESTU	749	5		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	749			
Ukupna površina katastarskih čestica				588940			

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



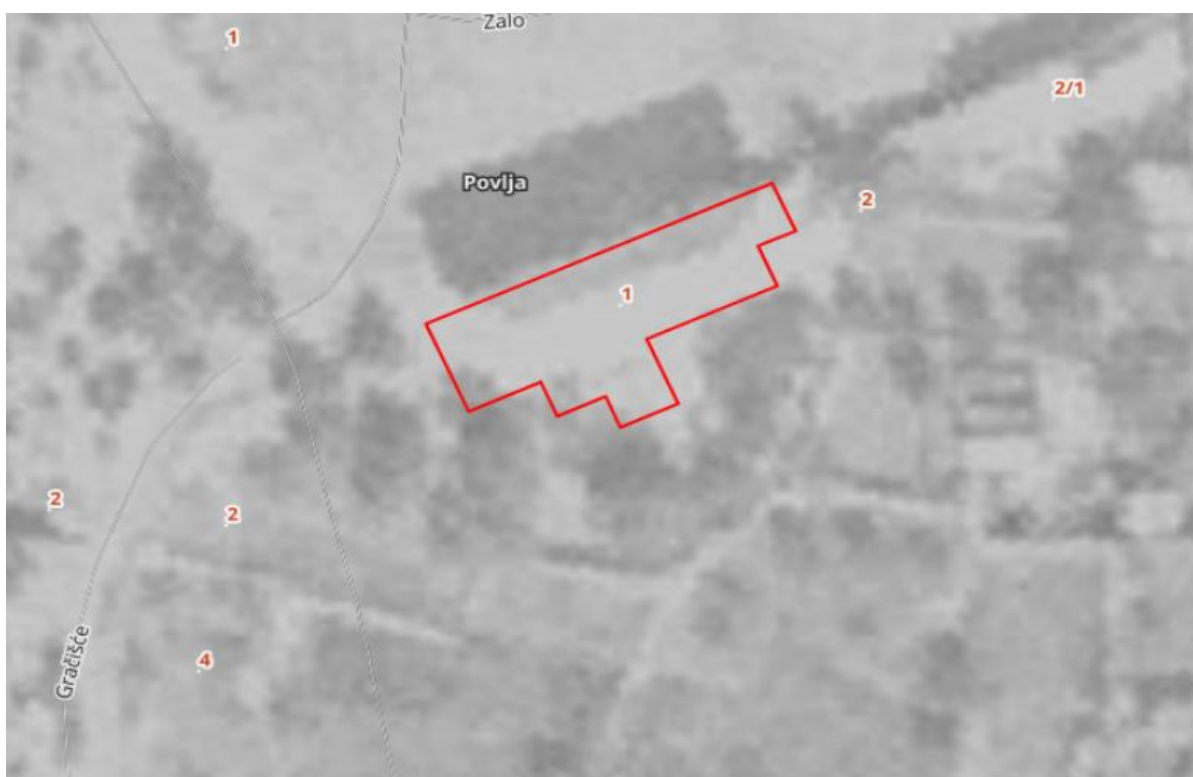
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POVLJA
k.č.br.: *217/1

Stanje na dan: 15.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

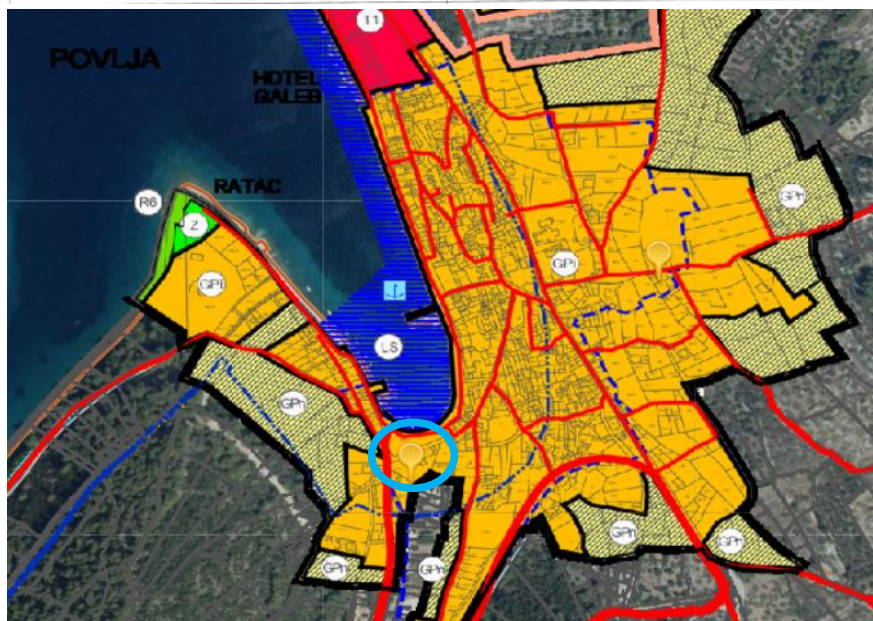
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





15.3. Prostorno-planska dokumentacija

Županija splitsko - dalmatinska	Općina Selca		
Naziv prostornog plana:	IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Selca		
Naziv kartografskog prikaza:	Građevinska područja		
Broj kartografskog prikaza:	4.1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5 000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/18		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/21	



izgrađ. / neizgrađ.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)