



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukošanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob: 098 447 000  
agencija.info@agenroko.tcloud.hr

**ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA**

U Splitu,

veljača

2022

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NARUČITELJ:** STEČAJNA MASA IZA ANDREW HARVEY D.O.O. U STEČAJU,  
VLADIMIRA NAZORA 2, 21420 BOL, OIB: 02879354239



**NEKRETNINA :** STAMBENI OBJEKT

č.z. 1413/20, č.z. 1413/21, č.z. 1413/16 k.o. Sumartin  
PUT BATERIJE 14, SUMARTIN

**BR. ELABORATA:** 25/2022

**Datum procjene :** 08.02.2022.

**Izradio:**

**Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

## **SADRŽAJ :**

- RJEŠENJE
- A.
  - UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
  - A. 3. Analiza tržišnih cijena
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Geometrijski podaci
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
  - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
  - E. 5.2. Tržišna vrijednost
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
  - H. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
  - H. 2. Fotozapis
  - H. 3. Dokumentacija



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



## **A. UVOD**

### **1. ZADATAK**

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA ANDREW HARVEY D.O.O. U STEČAJU, VLADIMIRA NAZORA 2, 21420 BOL,  
Nekretnina: STAMBENI OBJEKT  
č.z. 1413/20, č.z. 1413/21, č.z. 1413/16 k.o. Sumartin

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

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. Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina. Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

### **2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten 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.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

### **3. ANALIZE TRZISNIH CIJENA**

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu      08.02.2022.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENI OBJEKT  
Lokacija : č.z. 1413/20, č.z. 1413/21, č.z. 1413/16 k.o. Sumartin  
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA ANDREW HARVEY D.O.O. U STEČAJU, VLADIMIRA NAZORA 2, 21420  
Dan očevida: 07.02.2022.  
Dan kakvoće: 07.02.2022.  
Dan vrednovanja: 08.02.2022.  
Osnova procjene : Za osobne potrebe  
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.  
Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).  
Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te skladu sa situacijom na tržištu nekretnina  
Z.K. izvadak: E izvadak 08.02.2022.  
Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Supetar

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	Površ.	K.O.	kč.br.	pos. List	(m2)
Sumartin	982	1413/20	340	Sumartin	1413/20	322	340
Sumartin	982	1413/21	350	Sumartin	1413/21	322	350
Sumartin	786	1413/16	154	Sumartin	1413/16	322	154

Opis nekretnine: PŠ, put  
Površina čest: 844 m2  
Površina GZ I. ctg: 350 m2  
Površina GZ II. ctg: 494 m2

Stanje nekretnina u katastru i zemljišniku je usklađeno nomenklaturom i površinom.

Vlasnik ( ZK uložak 982): **1. Vlasnički dio: 1/1**  
**ANDREW HARVEY D.O.O. ZA USLUGE, BOL, VLADIMIRA NAZORA 2**

Vlasnik ( ZK uložak 786): **4. Vlasnički dio: 1/1**  
**ANDREW HARVEY D.O.O., OIB: 16676360494, MILNA 739, 21405 MILNA**

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

**Legalitet:** Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/90-01/154, URBROJ: 2104-04-04/1-90-4 od 28.11.1990., Riješenje o izmjeni građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/90-01/153 od 24.02.2005. godine.

Nekretnina ima direktan pristup na JPP.

Energetski certifikat nije dostavljen

Godina izgradnje: 1991.

Godina rekonstrukcije: -

Alternativna upotreba: Nije razmatrano

Razvoj (dozvole): -

Napomene : **Predmet procjene je građevina u izgradnji odnosno objekt u roč bau stanju. Obzirom na stanje (roč bau i zatvori) izvedenosti, koristi se koeficijent dovršenosti 0,4. Građevno zemljište ispod objekta predstavlja prvu kategoriju obzirom da ima građevinsku dozvolu za gradnju, dok ostala građ. zemljišta predstavljaju GZ II. ctg - nedovoljna površina za gradnju.**

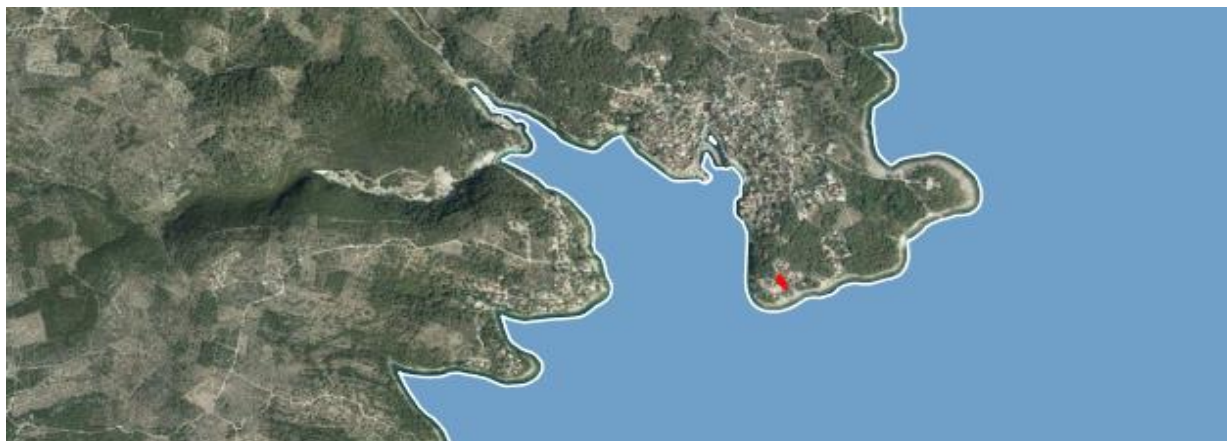
NKP : (m2) 375,00

Tržišna vrijednost : **212.490,58 €** ili 1.597.929,20 Kn



## C. LOKACIJA

### MAKRO



**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

### MIKRO



Predmetna nekretnina nalazi se na otoku Braču, u mjestu Sumartin, na predjelu Vlaića punta. Nekretnina je udaljena cca 50m od mora. Orijentacija objekta je južna. Pristup je moguć sa sjeverne strane preko asfaltne prometnice i makadamskog puta a parking je moguć na parceli. U neposrednoj blizini se nalaze stambeni i apartmaski objekti, dok su ostali sadržaji smješteni u centru mjesta. Nekretnina nema direktni pristup sa južne strane prema moru. Okoliš je devastiran i zapušten kao i sama nekretnina.

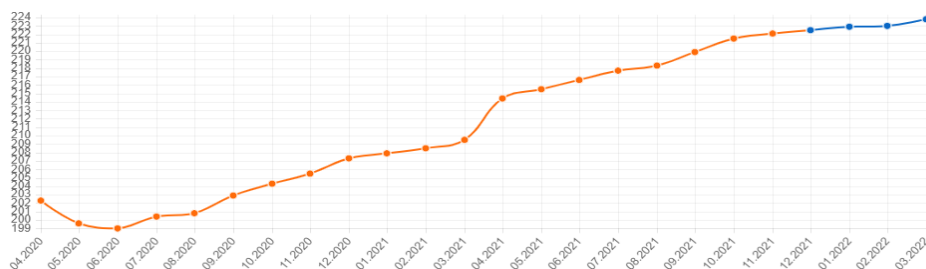
Nekretnina predstavlja stambenu građevinu, etaže Pr + 02 Kt, izvedena je u roč bau stanju, potrebna finalizacija i adaptacija.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

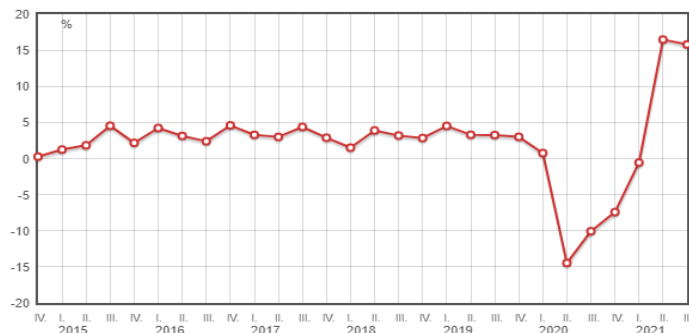
Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile. Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada. U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

### BN Index

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



• BDP (realne stope rasta) • Inflacija • Stopa nezaposlenosti • Noćenja turista



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

Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

## **E. PROCJENA**

### **1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 07.02.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo na licu mjesta izvršili kontrolu projektne dokumentacije, te utvrdili neto površine sukladno pravilniku o procjenama nekretnina (NN 105/15)

### **2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**

#### **PRIKLJUČCI**

Vodovod	nije priključen
Kanalizacija	nedostupna
Telefon	nije priključen
El. struja	nije priključena
Plin	nedostupan

#### **ZGRADA**

Godina izgradnje	1991.
Godina adaptacije	
Katnost	Pr + 02Kt
Temelji	Armirano betonski
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	AB stupovi i grede
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	AB
Svjetla visina etaže prosjek:	260
Krovna k. + pokrov	dijelom dvostreša ab ploča, dijelom devastiran
Limarija	nije ugrađena
Pročelje	neožbukano, potrebna finalizacija
Vanjska stolarija (prozori)	nije ugrađena
Vanjska stolarija (vrata)	nije ugrađena
Lift	ne
Pregradni zidovi	nisu izvedeni
Obrada zidova	nije obrađeno
Obrada podova	nije obrađeno, beton
Unutarnja stolarija	nije izvedena
Grijanje	nije ugrađeno
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	ne
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	
Stanje:	Nekretnina je stara 31 godinu te je ista nedovršena, stanje - Roh bau. Nisu vidljiva oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost i vrijednost nekretnine.



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površina preuzete i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja.

#### PRILOG 1.

#### KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

##### A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

#### TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE

	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade – opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograden vrtinom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograden s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

#### STAMBENA GRAĐEVINA

Netto korisna površina (NKP)

#### STAMBENA ZGRADA

<i>Prizemlje</i>	=	125,00	m2
<i>Kat 01</i>	=	125,00	m2
<i>Kat 02</i>	=	125,00	m2
<i>Balkoni</i>	=	16,00	m2
<b>Neto površina (NKP):</b>		<b>375,00</b>	<b>m2</b>
<b>Bruto površina(BKP):</b>	<b>375,00</b>	<b>x</b>	<b>1,2</b>
<b>Bruto volumen objekta(BV):</b>	<b>450,00</b>	<b>x</b>	<b>2,6</b>
			<b>= 1170,00 m3</b>

#### 4. METODA PROCJENE

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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekrenina koriste se slijedeće propisane metode:

☐

POREDBENA METODA

☐

PRIHODOVNA METODA

☐

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

☐

POREDBENA METODA

☐

PRIHODOVNA METODA

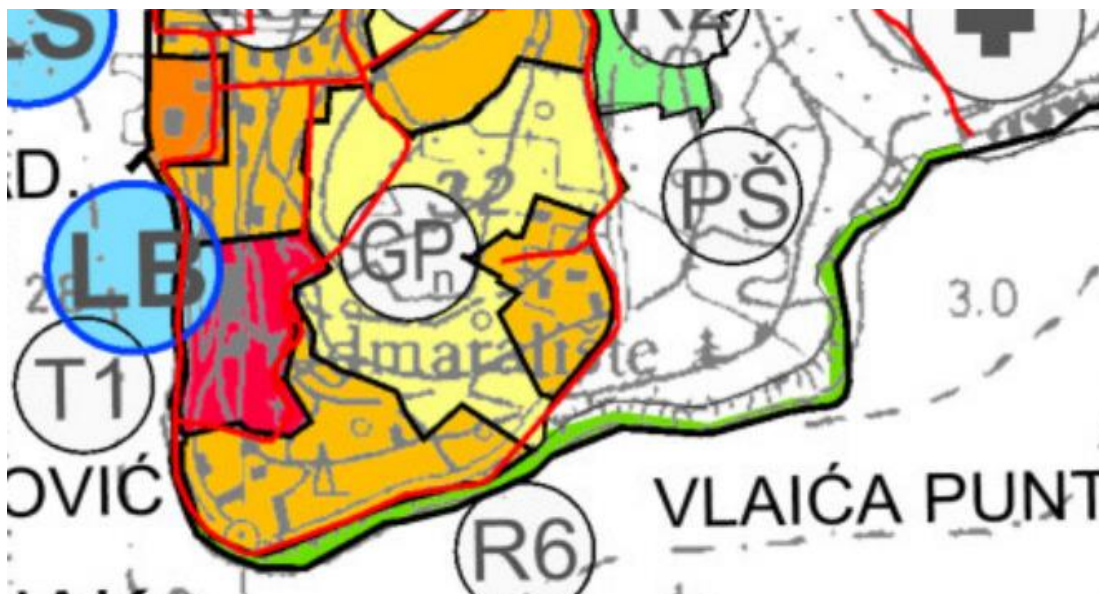


**TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda**

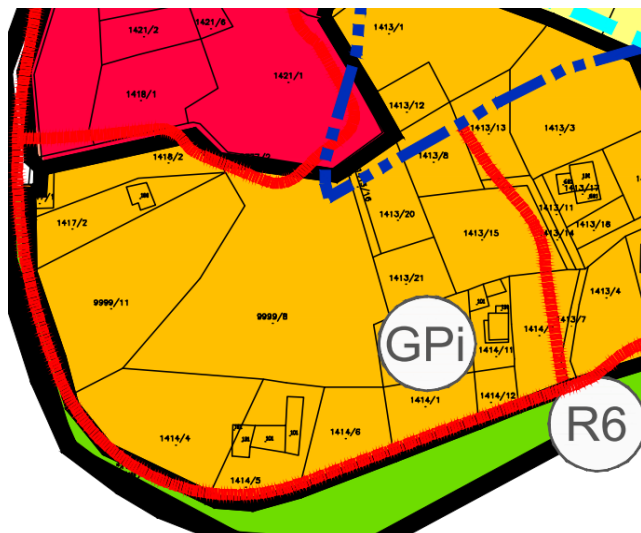
## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Selca („Službeni glasnik Općine Selca“, broj 04/07, 02/11, 05/15, 06/15 – pročišćeni tekst, 1/17 i 2/17 – pročišćeni tekst) kartografski prikaz 1.0, korištenje i namjena površina, infrastrukturni sustavi i mreže - promet, predmetna nekretnina nalazi se u zoni građevinskog područja naselja.



Sukladno Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Selca („Službeni glasnik Općine Selca“, broj 04/07, 02/11, 05/15, 06/15 – pročišćeni tekst, 1/17 i 2/17 – pročišćeni tekst) kartografski prikaz 4.1 list 6, građevinska područja, predmetna nekretnina nalazi se u zoni mješovite namjene.



Županija splitsko - dalmatinska		Općina Selca	
Naziv prostornog plana:		Prostorni plan uređenja Općine Selca - ispravak greške	
Naziv kartografskog prikaza:		Gračevinska područja	
Broj kartografskog prikaza:		4.1 list 6	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000
		Rješenje o ispravci greške: "Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/18	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Marčelo Štambuk	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

#### GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE  
NASELJA (mješovita namjena)

#### Članak 22.

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE		IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE (izražena kao koeficijent izgrađenosti $k_{ig}$ )		TLOCRTNA POVRŠINA ZA GRADNJU		ISKORISTIVOST GRAĐEVNE ČESTICE (izražena kao koeficijent iskoristivosti $k_{is}$ )
od	do	min	max	min	max	max
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	koeficijent	koeficijent	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	koeficijent
301	350	0,17	0,36	51	126	1,2
351	400	0,15	0,34	53	136	1,2
401	450	0,13	0,32	52	144	1,1
501	550	0,11	0,28	55	157	1,0
551	600	0,1	0,27	55	162	1,0
601	650	0,1	0,26	60	169	0,9

## 5.2. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.


Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

### Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Sumartinu. Zemljište je površine 556,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 28.12.2018. za iznos od 107.472,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1205803
Datum pregleda	9.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4174334
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	556,00
Vrijednost nekretnine (KN)	797.438,76
Datum ugovora	28.12.2018
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SELCA - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

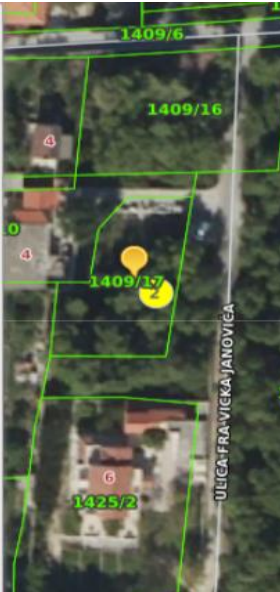


### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Selcima. Zemljište je površine 650,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 30.04.2019. za iznos od 77.086,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

**Informacije**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1107160
Datum pregleda	14.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4040921
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	650,00
Vrijednost nekretnine (KN)	578.144,19
Datum ugovora	30.04.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SUMARTIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA






### Nekretnina 3

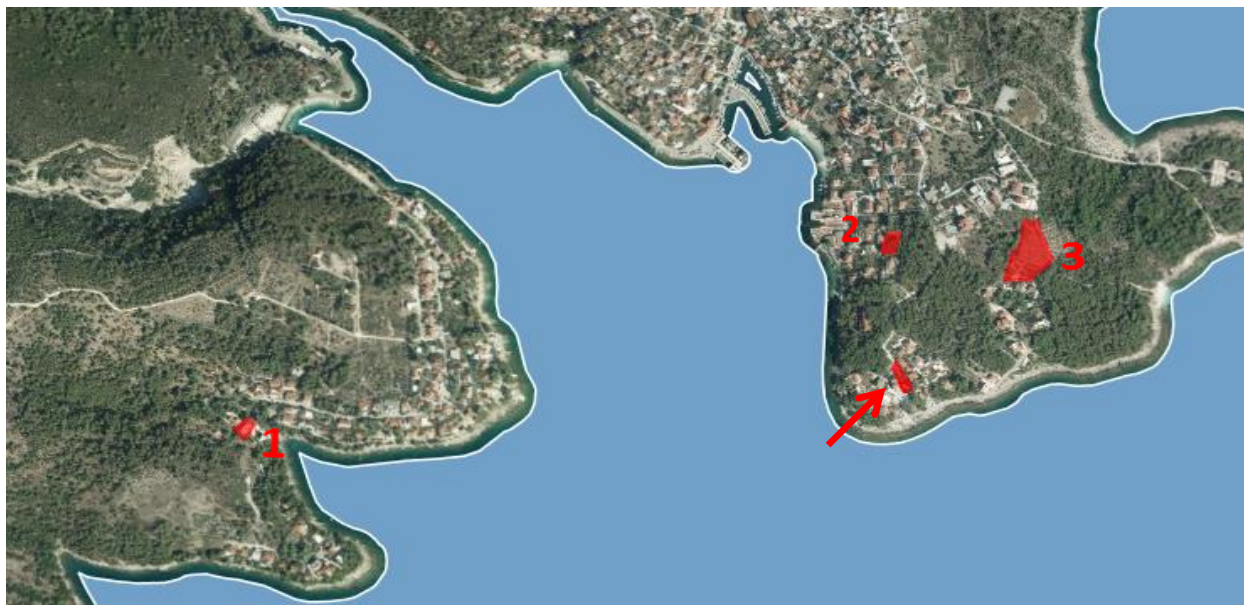
Građevinsko zemljište u Sumartinu. Zemljište je površine 504,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 23.03.2018. za iznos od 85.464,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1066077
Datum pregleda	9.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3768366
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	504,00
Vrijednost nekretnine (KN)	635.854,09
Datum ugovora	23.03.2018
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUMARTIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA




### Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



## 5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Jadran".

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

### 5.3. Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta

Pz = 844 m<sup>2</sup>

PODACI O  
NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Općina/Mjesto	Sumartin	Selca	Sumartin	Sumartin
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Površina (m <sup>2</sup> )	844,00	556,00	650,00	504,00
Cijena (€)	-	107.472	77.086	85.464
Cijena po m <sup>2</sup>	-	193,3	118,6	169,6

<b>Odstupanje zbog različite</b>		193,29	118,59	169,57
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,20	1,00	0,90	1,00
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	193,29	118,59	169,57

<b>Protok vremena</b>	1Q2022	4Q2018	2Q2019	1Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	138,18	113,50	119,24	110,54
Vremensko usklađenje	-	21,7%	15,9%	25,0%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	235,3	137,4	212,0

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Lokacija-kategorija</b>	vrlo dobra	malo lošije	slična	malo lošije
(-20% do +20%)	-	5%	0%	5%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	844	556	650	504
(-20% do +20%)	-	-5%	0%	-5%

<b>Oblik</b>	str do 1:2,5 do 1:5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Topografija</b>	koso	koso	koso	koso
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Namjena</b>	GZ	GZ	GZ	GZ
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Pristup</b>	ima	ima	ima	ima
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

STATISTIČKA OBRADA

Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	194,91	235,3	137,4	212,0
<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>194,9</b>			
Ukupno korigirana cijena	194,9	235,3	137,4	212,0
Odstupanje od prosjeka		40,4	-57,5	17,1
Kvadrat odstupanja	5.228,3	1.633,4	3.303,8	291,1
Standardna devijacija - σ	41,7			
Dvosturuka devijacija - 2σ	83,5			
<b>Odstupanje od prosjeka</b>		21%	-29%	9%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
<b>Odstupanje od 2σ (±)</b>		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

**ZAKLJUČAK**

**II ctg=0,5 \* I. ctg**

**Površina gz I ctg** 350,00 m<sup>2</sup>  
**Vrijednost po m<sup>2</sup>** 194,91 €/m<sup>2</sup>  
**Tržišna vrijednost** 68.218,33 €

**Površina gz II ctg** 494,00 m<sup>2</sup>  
**Vrijednost po m<sup>2</sup>** 97,45 €/m<sup>2</sup>  
**Tržišna vrijednost** 48.142,65 €

#### 5.4. Izračun FK matrice

FK matrica					
			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno

Prosječna cijena građenja prema Biltenu standardnih kalkulacija u graditeljstvu - BILTEN 06/20., INSTITUT IGH d.d. iznosi 7.930,92kn/m<sup>2</sup>, odnosno 1057,50 €/m<sup>2</sup>. Kako je objekt izveden u grubim građevinskim radovima vrijednost istih se procjenjuje u iznosu od 40%.

### ETALONSKA GRAĐEVINA

ETALONSKA GRAĐEVINA PREMA UREDBI O NAČINU UTVRĐIVANJA CIJENE STANA I GARAŽE  
(NN br. 35/92, 72/92, 83/93) JE TIPSKA GRAĐEVINA 1. (TIP I) IZ OVOG BILTENA

BILTEN 6/20

#### 1. Struktura cijene građenja

Građenje građevine	97,00 %
Glavni projekt	1,80 %
Kalkulacije i procjene	0,20 %
Priključci	1,00 %
<b>Ukupno:</b>	<b>100,00 %</b>

$$C_e = \frac{\text{Cijena građenja iz Biltena}}{0,97}$$

#### 2. Definiranje etalonske građevine :

Građevina je definirana karakteristikama tipske građevine broj 1 (TIP I) - Grede K1

GRAD	GRADNJE ETALONSKE GRAĐEVINE/m <sup>2</sup>	C <sub>e</sub> kn/m <sup>2</sup>
ZAGREB	7.758,50	7.998,45
SPLIT	7.682,74	7.920,35
RIJEKA	7.671,94	7.909,22
OSIJEK	7.658,80	7.895,67
<b>UKUPNO</b>	-	<b>C<sub>e</sub>= 7.930,92 kn/m<sup>2</sup></b>

3. Prosječna cijena C<sub>e</sub> za Republiku Hrvatsku na dan 30. lipnja 2020. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) iznosila je 7.930,92 kn/m<sup>2</sup>.



### 5.5. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	350	m2	Cz=	194,91	€/m2Pz		VZ=	68.218 €	
PZ =	494	m2	Cz=	97,45	€/m2Pz		VZ=	48.143 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	758,10	m3	Kd=	15,00	€/m3BV		Kd=	11.372 €	
			Kv=	1	€/m3BV		Kv=	758 €	
Priključci									
BGP=	450,00	m2	Cp=	0	€/m2BGP		Kp=	0 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								128.491 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	375,00	m2	Cizg=	1.000	€/m2NGP		NV= 150.000 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,40	400	€/m2NGP				
Godina procjene 2022		Godina izgradnje 1991			Starost (G) = 31		Trajnost OVK= 80		
FK matrica		A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis		vrlo dobra			vrlo dobra		jasna oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)		2			2		4		
Relativna starost (G/OVK) =		39%	Odabrani FK=		2,5	Predviđivi ostatak OVK u %		53%	
4							42		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							38		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							47,0%		
Ukupno		100%	400	47,0%	188	212			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								79.500 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		3,00%	4.500,00 €	
O - okoliš:					% od NV		0,00%	0,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								212.491 €	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV=		212.491			x	1	212.491 €		

*Za potrebe vrijednosti komunalnog doprinosa uzima se isključivo obujam prema prethodno izdatoj građevinskoj dozvoli. Ostatak volumena ne ulazi u obračun za komunalni i vodni doprinos obzirom da isti nije plaćen.*

Površina nekretnine: = 375,00 m2  
 Cijena nekretnine po m2 = 566,64 €/m2  
 Sveukupna cijena: = 212.490,58 €

## F. ZAKLJUČAK

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

na adresi: č.z. 1413/20, č.z. 1413/21, č.z. 1413/16 k.o. Sumartin

naručitelja: STEČAJNA MASA IZA ANDREW HARVEY D.O.O. U STEČAJU, VLADIMIRA NAZORA 2, 21420 BOL, OIB: 02879354239

Mišljenja smo da je na dan

08.02.2022.

### - Tržišna vrijednost stambenog objekta sa zemljištem (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

212.490,58	€	ili	1.597.929,20	Kn	1 € = 7,52 Kn
------------	---	-----	--------------	----	---------------

#### Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,675451	4,689520	4,703589
Kanada	124	CAD	1	5,169945	5,185502	5,201059
Češka	203	CZK	1	0,309778	0,310710	0,311642
Danska	208	DKK	1	1,007428	1,010459	1,013490
Mađarska	348	HUF	100	2,123917	2,130308	2,136699
Japan	392	JPY	100	5,693614	5,710746	5,727878
Norveška	578	NOK	1	0,745555	0,747798	0,750041
Švedska	752	SEK	1	0,718432	0,720594	0,722756
Švicarska	756	CHF	1	7,111617	7,133016	7,154415
Velika Britanija	826	GBP	1	8,895005	8,921770	8,948535
SAD	840	USD	1	6,562655	6,582402	6,602149
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,833917	3,845453	3,856989
EMU	978	EUR	1	7,498489	7,521052	7,543615
Poljska	985	PLN	1	1,653251	1,658226	1,663201

ALTERNATIVNA NAMJENA	Nije moguća
IZNAJMLJIVOST	Trenutno nije moguća
UTRŽIVOST	U određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	Blizina mora, orijentacija
NEGATIVNA SVOJSTVA	Troškovi finalizacije objekta, nemogućnost direktnog pristupa do obale

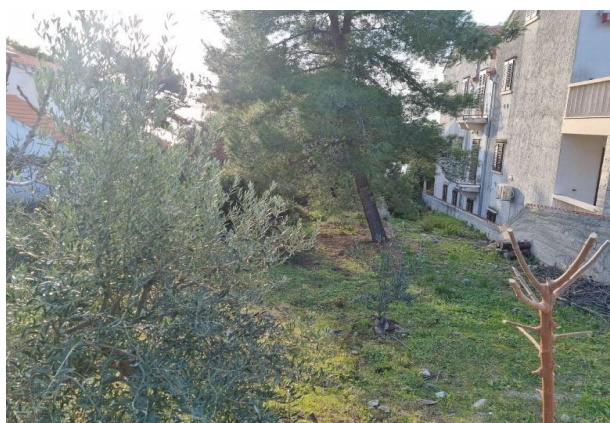
Izradio:

Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## **PRILOG 1**











## **PRILOG 2**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 07.02.2022. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Broj ZK uložka: 982

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe: Z-37865/2020, Z-2833/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1413/20	PŠ.			340	
2.	1413/21	PŠ.			350	
		UKUPNO:			690	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU predlagatelja Andrew Harvey d.o.o., Bol, OIB: 02879354239, radi „upisa građevinske dozvole“ na čest. zem. 1413/21.	Z-26578/20

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ANDREW HARVEY D.O.O. ZA USLUGE, BOL, VLADIMIRA NAZORA 2	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	ZABILJEŽBA, Temeljem pravomoćnog Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, posl.br. 7St-446/2019-2 od dana 07.svibnja 2020. godine, nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama lista "A", zemljišnoknjižnog vlasništva ANDREW HARVEY d.o.o. za usluge, Bol, Vladimira Nazora 2.	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 982

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Pred. 06. svibnja 2009.god. Z-1488/09  Na temelju Rješenja Općinskog suda u Supetru od 27. travnja 2009.god pod posl. br. Ovr-62/09 u ovršnom predmetu predlagatelja osiguranja REPUBLIKE HRVATSKE za Ministarstvo financija protiv protivnika osiguranja "ANDREW HARVEY" d.o.o. Bol, Vladimira Nazora 2, uknjižuje se založno pravo na nekretninama označenim kao čest. zem. 1413/20 i 1413/21 zemljišnoknjižnog vlasništva ANDREW HARVEY d.o.o. za cijelo, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 62.853,75 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 03. prosinca 2007.god do isplate, uz zabilježbu ovršivosti tražbine u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	62.853,75 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2022.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 07.02.2022. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Broj ZK uložka: 786

Broj zadnjeg dnevnika: Z-530/2022

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1413/16	PUT			154	
		UKUPNO:			154	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
ANDREW HARVEY D.O.O., OIB: 16676360494, MILNA 739, 21405 MILNA		
4.2	Zaprimljeno 10.01.2022.g. pod brojem Z-530/2022	na 4 (4.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POD POSL. BR. ST-446/2019-32 10.01.2022, nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase iz ANDREW HARVEY d.o. o. u stečaju, Milna 739, Milna, OIB 16676360494.		

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.02.2022. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUMARTIN (Mbr. 301728)

Posjedovni list: 322

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠERKA ŽARKO, SUMARTIN	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dln	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
		1413/16	PUNTA	154	7		
			PUT	154			
		1413/20	PUNTA	340	7		
			PAŠNJAK	340			
		1413/21	PUNTA	350	7		
			PAŠNJAK	350			
Ukupna površina katastarskih čestica				844			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUMARTIN, 301728  
k.č. br.: 1413/21

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 08.02.2022



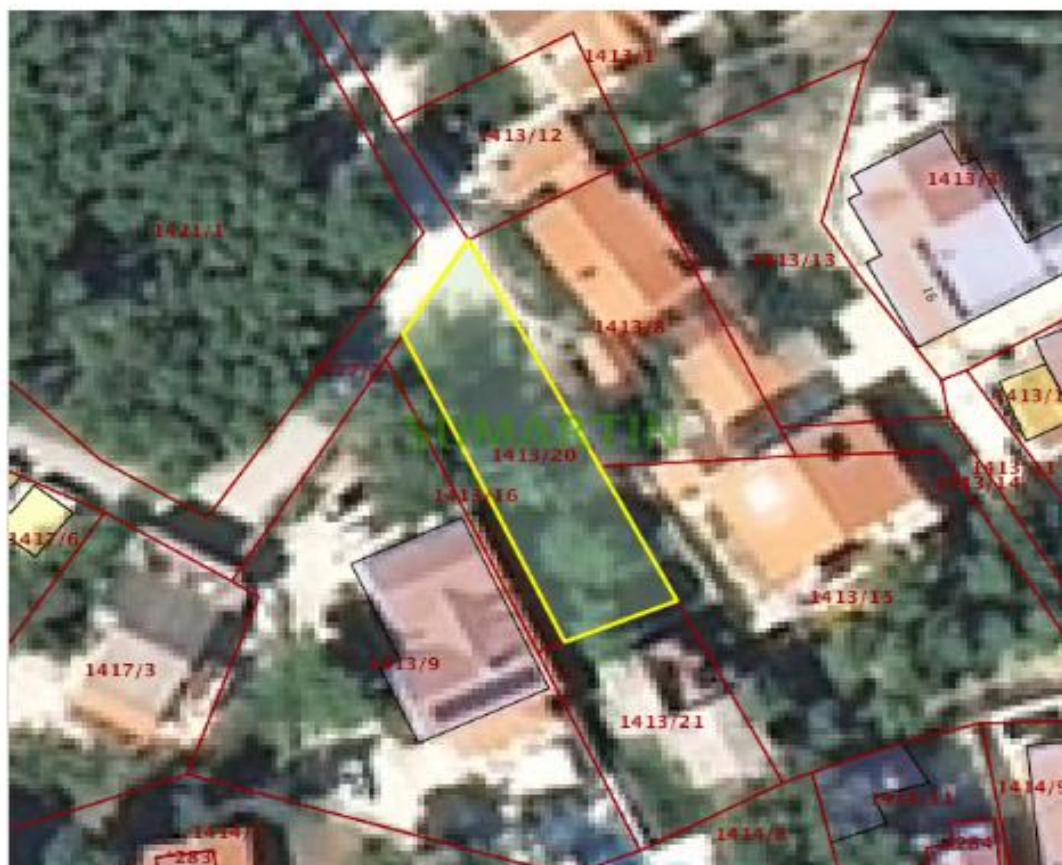
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUMARTIN, 301728  
k.č. br.: 1413/20

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 08.02.2022





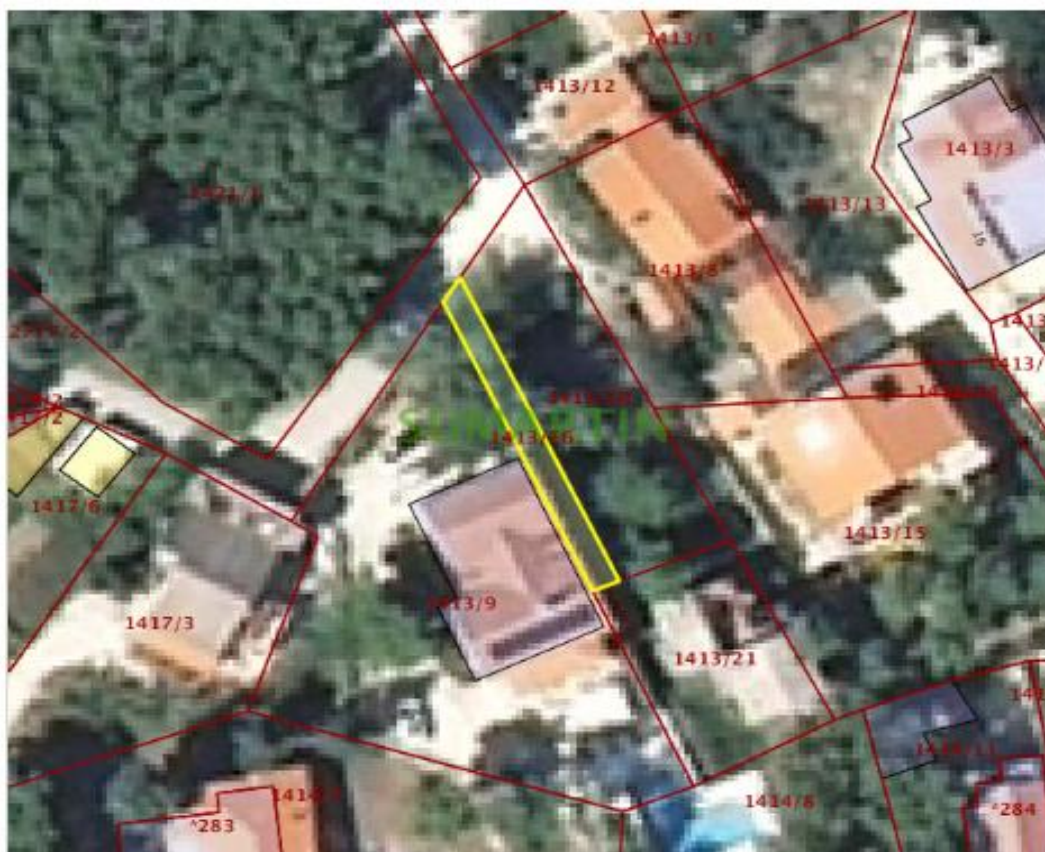
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. SUMARTIN, 301728  
k.č. br.: 1413/16

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

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



Datum ispisa: 08.02.2022

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA BRAČ  
SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU

Klasa: UP/I-361-03/90-01/154

Ur.broj: 2104-04-04/1-90-4

Supetar, 28.11.1990.

Sekretarijat za privredu, Referada za gradjevinarstvo općine  
Brač, rješavajući povodom zahtjeva ŠERKA ŽARKA  
iz SUMARTINA za izgradnju-  
~~XXXXXX~~ stambene zgrade (temeljem člana 29.  
Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine SRH, broj: 54/86),  
izdaje

GRADJEVINSKU DOZVOLU

Investitoru ŠERKA ŽARKO iz  
SUMARTINA dozvoljava se izgradnja ~~XXXXXX~~  
~~XXXX~~ PRIZEMNE+KAT+MANŠARDA STAMBENE ZGRADE  
na čest.zem.~~XXXX~~ 1413/21 k.o. Sumartin na pre-  
djelu XXXX, a prema tehničkoj dokumentaciji koja  
je izrađena od projektne organizacije, ovlaštenog samostalnog  
projektanta Projektni atelier Ante Kirigin iz Supetra broj:  
677/90., a u skladu je s uvjetima uređenja prostora na  
tom području.

- I Ako investitor sam izvodi pojedine radove na objektu dužan je izvesti ih prema tehničkim normativima i jugoslovenskim standardima, ugrađivati materijal, prefabrikate, elemente, uređaje i tehničku opremu koja odgovara jugoslovenskim standardima i drugim tehničkim propisima, pravovremeno poduzeti mjere za sigurnost objekta i radova, opreme i materijala, radnika, prolaznika, susjednih objekata i okoline i pridržavati se tehničke dokumentacije koja je sastavni dio ove dozvole.
- II Na temelju ove dozvole sa izvođenjem radova može se započeti nakon što ista postane konačna, s tim da ista prestaje važiti ako se s gradjevinjskim radovima na objektu ne započne u roku od dvije godine od dana njene pravomoćnosti.
- III Dozvola za zauzimanje i prekop javno-prometnih i zelenih površina u svrhu uskladištenja materijala, priključka objekta na komunalne instalacije ili postavljanje skele mora se zatražiti posebnim zahtjevom od nadležnog organa.
- IV Po završetku gradjenja, a prije useljenja, investitor je dužan zatražiti dozvolu za upotrebu objekta.

V Prije donošenja zahtjeva za tehnički pregled i izdavanje dozvole za upotrebu objekta dužan je investitor rasčistiti gradilište, a pomoćne objekte na istom ukloniti dva mjeseca nakon početka korištenja objekta.

VI Ukoliko u toku izvođenja radova na objektu dođe do izmjena i odstupa se od odobrene tehničke dokumentacije, dužan je investitor zatražiti izmjenu odnosno dopunu ove građevinske dozvole.

### O b r a z l o ž e n j e

Investitor: ŠERKA ŽARKO

iz SUMARTINA

podnio je dana 3.10.1990. zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za gradjenje objekta navedenog u točki I dispozitiva ovog rješenja.

Svom zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

1. Tehničku dokumentaciju izrađenu od Projektni atelier  
A. Kirigin iz Supetra broj: 677/90. od lipnja 1990.  
tri primjerka, koja sadrže:
  - situacioni nacrt objekta na katastarskom planu s ucertanim susjednim objektima;
  - tlocrte i svih etaža, karakteristične presjeka i razdjelne presjeka;
  - statički računi;
  - rješenje odvoda otpadnih voda;
  - dokaz da je projektna organizacija projektant ovlašten za projektiranje.
2. Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora izdano od Sekretarijata za privredu dana 29.5.1990. Klasa: 350-05/90-01/169 Ur.broj: 2104-04-03/2-90-3
3. Dokaz o pravu vlasništva odnosno pravu korištenja građevinskog zemljišta: 1091/90. od 7.6.1990.
4. Rješenje Referade za građevinarstvo, Klasa: UP/I-361-03/90-02/127  
Ur.broj: 2104-04-04/1-90-3 od 10.10.1990. s potvrdom o plaćenom doprinosu u fondu za izradnju skloništa.

Povodom podnesenog zahtjeva postavljeno je po odredbi člana 29. Zakona o izgradnji objekata, te je utvrđeno da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu s odredbama ovog Zakona o čemu na istoj prileži potvrda.

Nadalje su u poštovnom pismenim putem i putem posebno sazvane komisije pribavljene sve niže navedene popisane suglasnosti na tehničku dokumentaciju:



1. Urbanistička suglasnost, Klasa: 350-05/90-01/169
2. Vodovodna suglasnost, /
3. Elektroenergetska suglasnost, 260/60/90. od 7.6.1990.
4. Protupožarna suglasnost, /
5. Sanitarna suglasnost na tehničku dokumentaciju Sanitarne inspekcije SO Brač: /
6. /
7. /
8. /

U postupku po ovom zahtjevu sasluš-n je investitor te je na zapisnik pred ovim organom dana / izjavio da na području SFRJ ima - nema u vlasništvu

Na temelju naprijed navedenog utvrđeno je da je investitor ispunio uvjete za dobijanje građevinske dozvole te je stoga rješenje kao u dispozitivu.

Taksa za ovu dozvolu u iznosu od 500,00 dinara po tar.br. 35. toč. 2. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Službeni glasnik općine Brač", broj: 1/90) naplaćena je.

#### UPUTA O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ove dozvole stranka ima pravo žalbe Ministarstvu građevinarstva, stambenih i komunalnih poslova i zaštiti čovjekove okoline u Zagrebu. Žalba se podnosi putem ovog organa u roku od 15 dan od dana primitka dozvole, taksirana sa 10,00 dinara administrativne takse.



Dostavlja se:

1. Žerka Zarko - Sumartin
2. Mjesnoj zajednici - Sumartin
3. Gradj.urban.insp. - ovdje
4. Referadi - ovdje
5. Arhivi - ovdje.

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA BRAC  
ISKRIVITANJE ZA PIVNICE  
Klasa: UP/I-361-03/90-01/153  
Ur. broj: 2104-04-04/1-90-04  
Supetar, 17.6.1991.

Sekretarijat za privredu općine Brac, rješavajući u povodu zahtjeva  
Zerka Zarka iz Sumartina radi izdavanja građevinske dozvole  
izgradnju stambene zgrade u Sumartinu i zaključka Klasa: UP/I-361-03/90-01/153, Ur. broj: 2104-04-04/1-90-04 od 20.12.1990. godine na  
temelju člana 258. Zakona o općem upravnom postupku donosi

Mijenja se rješenje broj: Klasa: UP/I-361-03/90-01/153, Ur. broj: 2104-04-04/1-90-04 od 28.11.1990. godine tako da izmjenjeno glasi:

" Investitoru ZERKA ZARKU iz SUMARTINA dozvoljava se izgradnja  
PRIZEMNE KAT+MANJERDA STAMBENE ZGRADE na čest. zem. 1413/20 k.o.  
Sumartin na način da je građevinska linija 0,0m od zapadne  
medje. Površina unutar koje se može razviti tlocrtna površina  
objekta je 125m<sup>2</sup>. Udaljenost ove površine od granice parcele je  
6,0m od juga i 3,0m od istoka. Visina vijence od najniže kote  
terena uz objekt sa istočne strane cca 7,5m, a sve prema tehni-  
čkoj dokumentaciji koja je izrađena od ovlaštenog samostalnog  
projektanta Projektni atelier - Ante Kirigin iz Supetra broj  
677/90. od travnja 1991. godine, a u skladu je s uvjetima uređenja  
prostora na tom području."

#### O b r a s l o ž e n j e

Građevinskom dozvolom Klasa: UP/I-361-03/90-01/153 Ur. broj: 2104-04-04/1-90-04 od 28.11.1990. godine investitoru Zerku Zarku iz Sumartina dozvoljena je izgradnja visokeprizemske+manjerda stambene zgrade na čest. zem. 1413/20 k.o. Sumartin.

Po donošenju pomenutog rješenja podneskom od 17.12.1990. godine Pauc Radmila iz Sumartina izjavila je prigovor na pomenutu građevinsku dozvolu što je organ prihvatio kao prijedlog za obnovu postupka te je zaključkom Klasa: UP/I-361-03/90-01/153, Ur. broj: 2104-04-04/1-90-06 od 20.12.1990. godine dopuštenu obnovu postupka obzirom da je predlagateljica neposredni susjed investitora, a nije sudjelovala u postupku izdavanja predmetne građevinske dozvole niti joj je ista dostavljena.

U obnovljenom postupku izvršen je uvid na licu mjesta u prisustvu investitora i zainteresirane stranke pri čemu je zainteresirana stranka Pauc Radmila izjavila svoje nezlaganje sa izgradnjom investitora na odobren način obzirom da bi objekt investitora bio vezan na saje-  
diničkoj medji, te je izjavila da traži preispitivanje uvjeta uređenja prostora i građevinske dozvole i da smatra da trebaju biti poštivane



Provedbene odredbe Prostornog plana stoka Brača ("Glasnik općine Brač" broj: 2/87) da prilikom izgradnje slobodnostojećih objekata minimalna udaljenost objekta od medje susjeda bude 3m.

Uzimajući u obzir navode zainteresirane stranke od Referade za urbanizam zatražena je izmjena uvjeta o uvjetima uređenja prostora Klasa: 350-05/90-01/170, Br.broj: 2104-04-03/291-0002 od 29.3.1991. godine na način da je objekt lociran tako da udaljenost istog od granice parcele sa južne strane bude 6m i 3m od istočne strane..

Na temelju navedenog i podataka, pribavljenih u prijavi, a i u obavljenom postupku, Klasa: 350-05/90-01/170, Br.broj: 2104-04-03/291-0002 od 29.3.1991. godine rješenje kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja stranka ima prave žalbe Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u Zagrebu. Žalba se podnosi putem ovog organa u roku od 15 dana od dana primitka rješenja taksiрана sa 50,00 dinara administrativne takse.

Uputa o PRAVNOM SREDSTVU, donesena od Općinskog načelnika općine Brač, Klasa: 350-05/90-01/170, Br.broj: 2104-04-03/291-0002 od 29.3.1991. godine.

Uputa o PRAVNOM SREDSTVU, donesena od Općinskog načelnika općine Brač, Klasa: 350-05/90-01/170, Br.broj: 2104-04-03/291-0002 od 29.3.1991. godine.

- Dostavlja se:
1. Jerka Jarko - Sumartin,
  2. Pauc Radmila - Sumartin,
  3. Mjesna zajednica - Sumartin,
  4. Gradj.urben.insp.-ovdje,
  5. Referadi - ovdje.

Da je ova fotokopija vjerna originalu - ovjerenom prijepisu - ovjerenom fotokopiju - tvrdi i ovjerava

361/10/90-01/170-0002

29.03.1991.

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

Općinski načelnik

Općina Brač

## ZAKONI

- \* 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)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
  
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* 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 jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15