

Nadnevak izrade: 28. rujna 2022. g.

Oznaka elaborata: OE: 60/2022 – VJ

## PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: ŠOLTA HT d.d. u stečaju  
Šetalište Marulića 1, Nečujam  
21430 Grohote  
OIB: 44579304568

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina radi prodaje.

Nekretnine: -1.) Č.z. 2624/93, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/41, PL 1051 K.O. Grohote), što u naravi predstavlja asfaltiranu cestu površine 872 m<sup>2</sup>;  
-2.) Č.z. 2624/94, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/42, PL 1051 K.O. Grohote), što u naravi predstavlja asfaltiranu cestu površine 526 m<sup>2</sup>;  
-3.) Č.z. 2624/95, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/43, PL 1051 K.O. Grohote), što u naravi predstavlja dio asfaltirane ceste površine 147 m<sup>2</sup>;  
-4.) Č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote), što u naravi predstavlja trafostanicu površine čestice 20 m<sup>2</sup>;  
-5.) Č.z. 2624/111, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/50, PL 1051 K.O. Grohote), što u naravi predstavlja betonirano dvorište površine 8 m<sup>2</sup>;  
-6.) Č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote), što u naravi predstavlja trafostanicu površine 32 m<sup>2</sup> sa dvorištem, ukupne površine čestice 65 m<sup>2</sup>;  
-7.) Č.z. 2624/23, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote, dio k.č.z. 2380/1, PL 1046 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046 K.O. Grohote), što u naravi predstavlja crkvu sa dvorištem i dijelove ceste površine čestice 2.245 m<sup>2</sup> (prema podatku iz ZU);  
-8.) Č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote), što u naravi predstavlja kuću sa dvorištem površine čestice 160 m<sup>2</sup>.  
Navedene se nekretnine nalaze unutar obuhvata Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) i Prostornog plana uređenja Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 6/06, 5/10, 9/10 (ispravak), 2/12, 9/15, 26/15, 23/16, 3/17 (pročišćeni tekst), 17/17 (ispravak greške), 9/18, 11/19).

Nadnevak očevida: 02. rujna 2022. g.

Tereti: Sukladno Izvatcima iz zemljišne knjige, ZU 715 K.O. Grohote i ZU 2155 K.O. Grohote od 18.05.2022. g.

Sadašnja uporaba: Građevinska zemljišta.

**SADRŽAJ:**

<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</b>	<b>str. 3</b>
<b>2. SAŽETAK</b>	<b>str. 8</b>
<b>3. ZADATAK</b>	<b>str. 9</b>
<b>4. NALAZ</b>	<b>str. 11</b>
<b>5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA</b>	<b>str. 19</b>
<b>6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA</b>	<b>str. 25</b>
<b>7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA</b>	<b>str. 26</b>
<b>8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>	<b>str. 32</b>
<b>9. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 50</b>
<b>10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA</b>	<b>str. 52</b>
<b>11. UPORABA DOKUMENTA</b>	<b>str. 53</b>
<b>12. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 54</b>
<b>13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 55</b>
<b>14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 56</b>
<b>15. IZVATCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE</b>	<b>str. 60</b>
<b>16. PRIJEPISI POSJEDOVNIH LISTOVA</b>	<b>str. 64</b>
<b>17. IZVODI IZ KATASTARSKOG PLANA</b>	<b>str. 72</b>
<b>18. PRESLIK IDENTIFIKACIJE ČESTICA</b>	<b>str. 82</b>
<b>19. GRAFIČKI DIO PPU OPĆINE ŠOLTA (KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)</b>	<b>str. 86</b>

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

### RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-153/20  
Split, 19. svibnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 23/16, 61/19), dana 19. svibnja 2020.

r i j e š i l a   j e

- I. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.
- II. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. Split, odobrenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

#### Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, je podnio zahtjev za ponovnim odobrenjem za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koje mu je već ranije izdano rješenjem broj 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016.

Svom zahtjevu je priložio izvod iz sudskog registra, rješenje ovog suda poslovni broj: 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016., Ugovor o radu, rješenje Županijskog suda u Splitu poslovni broj: 4 Su-350/15 od 23. svibnja 2016., te policu osiguranja.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, utvrđeno je da predmetno društvo ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA  
  
Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. Obstinatio d.o.o., Put Firula 29, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-289/2020-10

Split, 26. lipnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Škomrlja, iz Splita, Put Firula 17, za ponovno 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 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 15. svibnja 2020.

Podnositelj zahtjeva je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-350/2015 od 23. svibnja 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Temeljem odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika zahtjev za ponovno imenovanje podnosi se najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je vještak imenovan.

Vještak je zahtjev za ponovno imenovanje dostavio 15. svibnja 2020. pa se ima primijeniti odredba članka 12.a Pravilnika kojom je propisano da ako se za stalnog sudskog vještaka imenuje osoba koja je već bila imenovana za stalnog sudskog vještaka, a nije podnijela zahtjev u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika, u postupku imenovanja nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

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, te da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein

**POUKA O PRAVNOM LJIEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu neposredno ili preporučenom pošiljkom.

DNA:1. vještaku

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

Dokument je elektronički potpisan:

BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:

26-06-2020

12:09:39

DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

2.5.4.674#130048523131373438303834303834

LN=SPLIT

SN=KLEIN

GN=BRUNO

CN=BRUNO KLEIN



Broj zapisa: 17897-1b369

Kontrolni broj: 005e4-9b7fb-827b5

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

## 2. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina radi prodaje
Svrha:	Prodaja
Osnovica za vrednovanje:	Tržišna vrijednost
Naručitelj procjene:	ŠOLTA HT d.d. u stečaju (OIB: 44579304568) Šetalište Marulića 1, Nečujam 21430 Grohote
Adresa nekretnina:	21430 Grohote
Tip nekretnine:	GRAĐEVINSKA ZAMLIJŠTA SA GRAĐEVINAMA I POBOLJŠICAMA
Katastarska općina:	Grohote
Z.K. uloži:	ZU 715 i ZU 2155
Zemljišno knjižna čestica/katastarska čestica:	-1.) č.z. 2624/93, ZU 715 (k.č.z. 2399/41, PL 1051), -2.) č.z. 2624/94, ZU 715 (k.č.z. 2399/42, PL 1051), -3.) č.z. 2624/95, ZU 715 (k.č.z. 2399/43, PL 1051), -4.) č.z. 2624/96, ZU 715 (k.č.z. 2399/44, PL 1051), -5.) č.z. 2624/111, ZU 715 (k.č.z. 2399/50, PL 1051), -6.) č.z. 2624/34, ZU 715 (k.č.z. 2385, PL 1053 i dio k.č.z. 2384, PL 1044), -7.) č.z. 2624/23, ZU 2155 (k.č.z. 2384, PL 1044, dio k.č.z. 2380/1, PL 1046 i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046), -8.) č.z. 2624/35, ZU 2155 (k.č.z. 2399/2, PL 1253).
Ukupna površina parcele (m <sup>2</sup> ):	-1.) P = 872 m <sup>2</sup> ,                      -5.) P = 8 m <sup>2</sup> , -2.) P = 526 m <sup>2</sup> ,                      -6.) P = 65 m <sup>2</sup> , -3.) P = 147 m <sup>2</sup> ,                      -7.) P = 2.245 m <sup>2</sup> , -4.) P = 20 m <sup>2</sup> ,                      -8.) P = 160 m <sup>2</sup> .
Ukupna tržišna vrijednost čestice sa građevinom (kn):	-1.) č.z. 2624/93: <b>C = 677.000,00 kn</b> -2.) č.z. 2624/94: <b>C = 409.000,00 kn</b> -3.) č.z. 2624/95: <b>C = 114.000,00 kn</b> -4.) č.z. 2624/96: <b>C = 59.700,00 kn</b> -5.) č.z. 2624/111: <b>C = 6.100,00 kn</b> -6.) č.z. 2624/34: <b>C = 118.000,00 kn</b> -7.) č.z. 2624/23: <b>C = 1.610.000,00 kn</b> -8.) č.z. 2624/35: <b>C = 420.000,00 kn</b> -9.) UKUPNO (1+2+3+4+5+6+7+8): <b>C = 3.413.800,00 kn</b>
Dokumentacija o namjeni:	Ne
Prilaz javnoj površini:	Omogućen
Procjenitelj:	Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ.



### **3. ZADATAK**

Prema zahtjevu naručitelja (ŠOLTA HT d.d. u stečaju, Šetalište Marulića 1, Nečujam, 21430 Grohote, OIB: 44579304568), pristupio sam na očevid dana 02. rujna 2022. godine u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata radi prodaje sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

Lokacija: č.z. 2624/93, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/41, PL 1051 K.O. Grohote), č.z. 2624/94, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/42, PL 1051 K.O. Grohote), č.z. 2624/95, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/43, PL 1051 K.O. Grohote), č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote), č.z. 2624/111, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/50, PL 1051 K.O. Grohote), č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote), č.z. 2624/23, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote, dio k.č.z. 2380/1, PL 1046 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046 K.O. Grohote) i č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote).

Predmetne se nekretnine nalaze unutar obuhvata Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) i Prostornog plana uređenja Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 6/06, 5/10, 9/10 (ispravak), 2/12, 9/15, 26/15, 23/16, 3/17 (pročišćeni tekst), 17/17 (ispravak greške), 9/18, 11/19).

Prema PPU Općine Šolta, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalaze se unutar područja I. Razvoj i uređenje površina naselja, izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena – pretežito stambena).

Č.z. 2624/93, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/41, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja asfaltiranu cestu površine 872 m<sup>2</sup>.

Č.z. 2624/94, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/42, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja asfaltiranu cestu površine 526 m<sup>2</sup>.

Č.z. 2624/95, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/43, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja dio asfaltirane ceste površine 147 m<sup>2</sup>.

Č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja trafostanicu površine čestice 20 m<sup>2</sup>.

Č.z. 2624/111, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/50, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja betonirano dvorište površine 8 m<sup>2</sup>.

Č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote) u naravi predstavlja trafostanicu površine 32 m<sup>2</sup> sa dvorištem, ukupne površine čestice 65 m<sup>2</sup>.

Č.z. 2624/23, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote, dio k.č.z. 2380/1, PL 1046 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046 K.O. Grohote) u naravi predstavlja crkvu sa dvorištem i dijelove ceste površine čestice 2.245 m<sup>2</sup> (prema podatku iz ZU).

Č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote) u naravi predstavlja kuću sa dvorištem površine čestice 160 m<sup>2</sup>.

Uknjiženo pravo vlasništva nad nekretninama i teretovnica vidljivo je u Izvadcima iz zemljišne knjige ZU 715 K.O. Grohote i ZU 2155 K.O. Grohote, stanje na dan 18.05.2022. g.

Procjena vrijednosti nekretnina vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

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

Dan kakvoće: 02. rujna 2022. godine.

Dan vrednovanja: 02. rujna 2022. godine.

Od strane Naručitelja nije mi dostavljena nikakva projektna dokumentacija za građevine koje se nalaze na predmetnim nekretninama. Većina podataka navedena i korištena u ovom elaboratu dobivena je uvidom i izmjerom na samim nekretninama ili su procijenjeni iskustveno ili u usporedbi sa sličnim nekretninama.

#### Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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 pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.

Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija dostavljena od strane naručitelja, a nedostajući prostornoplanski podaci korišteni su iz javnodostupnih podataka i web stranica: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr) (katastar i izgled nekretnina), <https://oss.uredjenazemlja.hr> – vlasništvo, [www.solta.hr](http://www.solta.hr) (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

#### **4. NALAZ**

##### **Opis nekretnina:**

Navedene se nekretnine, kako je već navedeno, nalaze u Grohotama (Nečujam) na otoku Šolti, te su definirane Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) i Prostornim planom uređenja Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 6/06, 5/10, 9/10 (ispravak), 2/12, 9/15, 26/15, 23/16, 3/17 (pročišćeni tekst), 17/17 (ispravak greške), 9/18, 11/19).

Prema PPU Općine Šolta, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalaze se unutar područja I. Razvoj i uređenje površina naselja, izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena – pretežito stambena).

Temeljem očevida i pregledom dostavljene dokumentacije utvrdio sam sljedeće:

-1.) Č.z. 2624/93, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/41, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja asfaltiranu cestu površine 872 m<sup>2</sup>. U Izvratku iz zemljišne ZU 715 K.O. Grohote, stanje na dan 18.05.2022. g. i u Prijepisu posjedovnog lista PL 1051 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g., opisana je kao put.

-2.) Č.z. 2624/94, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/42, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja asfaltiranu cestu površine 526 m<sup>2</sup>. U Izvratku iz zemljišne ZU 715 K.O. Grohote, stanje na dan 18.05.2022. g. i u Prijepisu posjedovnog lista PL 1051 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g., opisana je kao neplodno i dio čatrnje.

-3.) Č.z. 2624/95, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/43, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja dio asfaltirane ceste površine 147 m<sup>2</sup>. U Izvratku iz zemljišne ZU 715 K.O. Grohote, stanje na dan 18.05.2022. g. i u Prijepisu posjedovnog lista PL 1051 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g., opisana je kao neplodno.

-4.) Č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja trafostanicu površine čestice 20 m<sup>2</sup>. U Izvratku iz zemljišne ZU 715 K.O. Grohote, stanje na dan 18.05.2022. g. i u Prijepisu posjedovnog lista PL 1051 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g., opisana je kao neplodno. Trafostanica je ukupne građevinske bruto površine zgrade 20,00 m<sup>2</sup>, procijenjene ukupne neto površine zgrade 15,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 20,00 m<sup>2</sup> i procijenjenog ukupnog volumena zgrade 95,00 m<sup>3</sup>, katnosti Priz.

-5.) Č.z. 2624/111, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/50, PL 1051 K.O. Grohote) u naravi predstavlja betonirano dvorište površine 8 m<sup>2</sup>. U Izvratku iz zemljišne ZU 715 K.O. Grohote, stanje na dan 18.05.2022. g. i u Prijepisu posjedovnog lista PL 1051 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g., opisana je kao dvorište.

-6.) Č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote) u naravi predstavlja trafostanicu površine 32 m<sup>2</sup> sa dvorištem, ukupne površine čestice 65 m<sup>2</sup>. U Izvratku iz zemljišne ZU 715 K.O. Grohote, stanje na dan 18.05.2022. g., opisana je kao trafo površine 65 m<sup>2</sup>, dok je u Prijepisu posjedovnog lista PL 1053 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g. (k.č.z. 2385 K.O. Grohote), opisana kao trafostanica, Nečujam, a u Prijepisu posjedovnog lista PL 1044 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g. (k.č.z. 2384 K.O. Grohote), opisana kao ruševina, gaj

– Sv. Petar, crkva, gaj – Sv. Petar i dvor. Trafostanica je ukupne građevinske bruto površine zgrade 32,00 m<sup>2</sup>, procijenjene ukupne neto površine zgrade 24,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 32,00 m<sup>2</sup> i procijenjenog ukupnog volumena zgrade 160,00 m<sup>3</sup>, katnosti Priz.

-7.) Č.z. 2624/23, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote, dio k.č.z. 2380/1, PL 1046 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046 K.O. Grohote) u naravi predstavlja crkvu sa dvorištem i dijelove ceste površine čestice 2.245 m<sup>2</sup> (prema podatku iz ZU). U Izvatku iz zemljišne ZU 2155 K.O. Grohote, stanje na dan 18.05.2022. g., opisana je kao pašnjak površine 2.245 m<sup>2</sup>, dok je u Prijepisu posjedovnog lista PL 1044 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g. (k.č.z. 2384 K.O. Grohote), opisana kao ruševina, gaj – Sv. Petar, crkva, gaj – Sv. Petar i dvor, a u Prijepisu posjedovnog lista PL 1046 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g. (k.č.z. 2380/1 i k.č.z. 2380/2 K.O. Grohote) kao put. S obzirom da sakralne objekte poput crkava i sl. ne mogu procijeniti, u ovom ću procjembenom elaboratu procijeniti samo tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta sa pripadajućim graditeljskim poboljšicama.

-8.) Č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote) u naravi predstavlja kuću sa dvorištem površine čestice 160 m<sup>2</sup>. U Izvatku iz zemljišne ZU 2155 K.O. Grohote, stanje na dan 18.05.2022. g. i u Prijepisu posjedovnog lista PL 1253 K.O. Grohote, stanje na dan 19.05.2022. g., opisana je kao dvor i zgrada. Zgrada je procijenjene ukupne građevinske bruto površine 163,00 m<sup>2</sup>, procijenjene ukupne neto površine 123,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 65,00 m<sup>2</sup> i procijenjenog ukupnog volumena 400,00 m<sup>3</sup>, katnosti Sut + Priz + Potkr.

#### **TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINA:**

##### **-1.) Trafostanica na č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote):**



*Fotografski prikaz predmetne građevine*

GRAĐEVINA:	Zgrada gospodarske namjene (trafostanica).
KATNOST:	Priz.
GODINA IZGRADNJE:	Oko 1980. g.
VERTIKALNA KOMUNIKACIJA:	-
INFRASTRUKTURA:	Ima.
PROČELJE:	Ožbukano.
KROV I POKROV:	Dvostrešno krovno sa pokrovom od crijepa.
LIMARIJA:	Ugrađena.
TEMELJI:	Armiranobetonski trakasti temelji.
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena.

TOPLINSKA IZOLACIJA:	Ne.
OBRADA ZIDOVA:	-
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska.
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	-
PREGRADNI ZIDOVI:	-
PODNA OBLOGA:	Betonska podloga.
PROZORI/VRATA:	Željezna stolarija.
UNUTARNJA VRATA:	-
INSTALACIJE VODE:	-
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	-
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Priključena.
INSTALACIJA PLINA:	-
INSTALACIJA TELEFONA:	-
GRIJANJE:	-
VENTILACIJA:	Prirodna.
VLAŽNOST:	Nije uočena.
POMOĆNI OBJEKTI:	-
OKOLIŠ:	Uređen.
NAPOMENA:	Tehnički opis izrađen na temelju vanjskog obilaska građevine.

#### ISKAZ POVRŠINA:

Površina je određena (procijenjena) temeljem mjerenja na licu mjesta i sukladno Prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

R. br.:	Objekt:	NKP (m <sup>2</sup> ):	BRP (m <sup>2</sup> ):	BV (m <sup>3</sup> ):
Trafostanica na č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote)				
1.	Ukupno	15,00	20,00	95,00

<b>SVEUKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA (NKP):</b>	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

<b>SVEUKUPNO BRUTO POVRŠINA (BRP):</b>	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------

<b>SVEUKUPNO BRUTO VOLUMEN (BV):</b>	<b>95,00 m<sup>3</sup></b>
--------------------------------------	----------------------------

**-2.) Trafostanica na č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote):**



*Fotografski prikaz predmetne građevine*

GRAĐEVINA: Zgrada gospodarske namjene (trafostanica).

KATNOST:	Priz.
GODINA IZGRADNJE:	Oko 1980. g.
VERTIKALNA KOMUNIKACIJA:	-
INFRASTRUKTURA:	Ima.
PROČELJE:	Ožbukano.
KROV I POKROV:	Armiranobetonski ravni krov.
LIMARIJA:	Ugrađena.
TEMELJI:	Armiranobetonski trakasti temelji.
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena.
TOPLINSKA IZOLACIJA:	Ne.
OBRADA ZIDOVA:	-
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska.
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	-
PREGRADNI ZIDOV:	-
PODNA OBLOGA:	Betonska podloga.
PROZORI/VRATA:	Željezna stolarija.
UNUTARNJA VRATA:	-
INSTALACIJE VODE:	-
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	-
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Priključena.
INSTALACIJA PLINA:	-
INSTALACIJA TELEFONA:	-
GRIJANJE:	-
VENTILACIJA:	Prirodna.
VLAŽNOST:	Nije uočena.
POMOĆNI OBJEKTI:	-
OKOLIŠ:	Uređen.
NAPOMENA:	Tehnički opis izrađen na temelju vanjskog obilaska građevine.

#### ISKAZ POVRŠINA:

Površina je određena (procijenjena) temeljem mjerenja na licu mjesta i sukladno Prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

R. br.:	Objekt:	NKP (m <sup>2</sup> ):	BRP (m <sup>2</sup> ):	BV (m <sup>3</sup> ):
Trafostanica na č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote)				
1.	Ukupno	24,00	32,00	160,00

<b>SVEUKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA (NKP):</b>	<b>24,00 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

<b>SVEUKUPNO BRUTO POVRŠINA (BRP):</b>	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------

<b>SVEUKUPNO BRUTO VOLUMEN (BV):</b>	<b>160,00 m<sup>3</sup></b>
--------------------------------------	-----------------------------

**-3.) Kuća na č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote):**



*Fotografski prikaz predmetne građevine*

GRAĐEVINA:	Stambena građevina.
KATNOST:	Priz + Sut + Potkr.
GODINA IZGRADNJE:	Oko 1980. g.
VERTIKALNA KOMUNIKACIJA:	Stubište.
INFRASTRUKTURA:	Ima.
PROČELJE:	Ožbukano.
KROV I POKROV:	Dvostrešno krovništvo sa pokrovom od crijepa.
LIMARIJA:	Ugrađena.
TEMELJI:	Armiranobetonski trakasti temelji.
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena.
TOPLINSKA IZOLACIJA:	Ne.
OBRADA ZIDOVA:	Ožbukani.
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska.
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	-
PREGRADNI ZIDOV:	-
PODNA OBLOGA:	-
PROZORI/VRATA:	Drvena stolarija.
UNUTARNJA VRATA:	-
INSTALACIJE VODE:	Priključena.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Priključena.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Priključena.
INSTALACIJA PLINA:	Nije priključena.
INSTALACIJA TELEFONA:	Priključena.
GRIJANJE:	-
VENTILACIJA:	Prirodna.
VLAŽNOST:	Nije uočena.
POMOĆNI OBJEKTI:	-
OKOLIŠ:	Djelomično uređen.
NAPOMENA:	Tehnički opis izrađen na temelju vanjskog obilaska građevine.

**ISKAZ POVRŠINA:**

Površina je određena (procijenjena) temeljem mjerenja na licu mjesta i sukladno Prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

R. br.:	Objekt:	NKP (m <sup>2</sup> ):	BRP (m <sup>2</sup> ):	BV (m <sup>3</sup> ):
Kuća na č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote)				

1.	Ukupno	123,00	163,00	400,00
----	--------	--------	--------	--------

<b>SVEUKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA (NKP):</b>	<b>123,00 m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

<b>SVEUKUPNO BRUTO POVRŠINA (BRP):</b>	<b>163,00 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

<b>SVEUKUPNO BRUTO VOLUMEN (BV):</b>	<b>400,00 m<sup>3</sup></b>
--------------------------------------	-----------------------------

*Makrolokacija (položaj Općine):*

Procjenjivane nekretnine nalaze se u Grohotama (Nečujam) na otoku Šolti (Općina Šolta). Šolta je otok u srednjoj Dalmaciji (Južna Hrvatska), nedaleko od Splita, zapadno od Brača, površine 58,98 km<sup>2</sup>, koji administrativno pripada Splitsko-dalmatinskoj županiji. Najviši vrh na otoku, Vela straža, nalazi se na nadmorskoj visini od 237 m, kod Gornjeg sela. Uz otok Šoltu, kod mjesta Maslinica, nalazi se još sedam otočića. Glavno mjesto na otoku su Grohote. Za istaknuti je bogatstvo flore i posebno faune (preko 100 vrsta ptica, divlje svinje, zečevi, itd.). Otok je naseljen od prapovijesti, a prvi put ga spominje Pseudoskilaks u 4. st. pr. Kr. pod imenom Olyntha. Kasnije nosi ime Osolenta. Dolaskom Hrvata ime se kroatizira u oblik Sulet. Otok nosi to ime do novog vijeka, kad pod utjecajem mletačke vlasti dolazi do romanizacije hrvatskog imena u oblik Šolta. Ipak, najveću ulogu za proširenje oblika Šolta ima Austro-Ugarska koja je mapirala jadransko područje u 19. stoljeću, koristeći talijanske toponime. Šolta pripada skupini srednjodalmatinskih otoka. Smještena je između Brača na istoku, Hvara na jugoistoku i kopna na sjeveroistoku. Otok je odijeljen od kopna Splitskim kanalom, od Brača Splitskim vratima, a od Drvenika Velog Šoltanskim kanalom. Autohtono i većinsko stanovništvo otoka Šolte čine Hrvati.

Grohote se nalaze nasred otoka, na sjeveroistočnom rubu Sridnjeg polja. Prometno su značajne, jer se nalaze na križanju glavne šoltanske prometnice (Gornje Selo - Maslinica) i ceste do Rogača. Najveće su i najstarije mjesto na otoku. Od javnih i značajnijih objekata, u Grohotama se nalaze poštanski ured, ambulanta s helidromom, vatrogasno društvo, policija, škola, lovački i zadružni dom, tržnica i uljara.

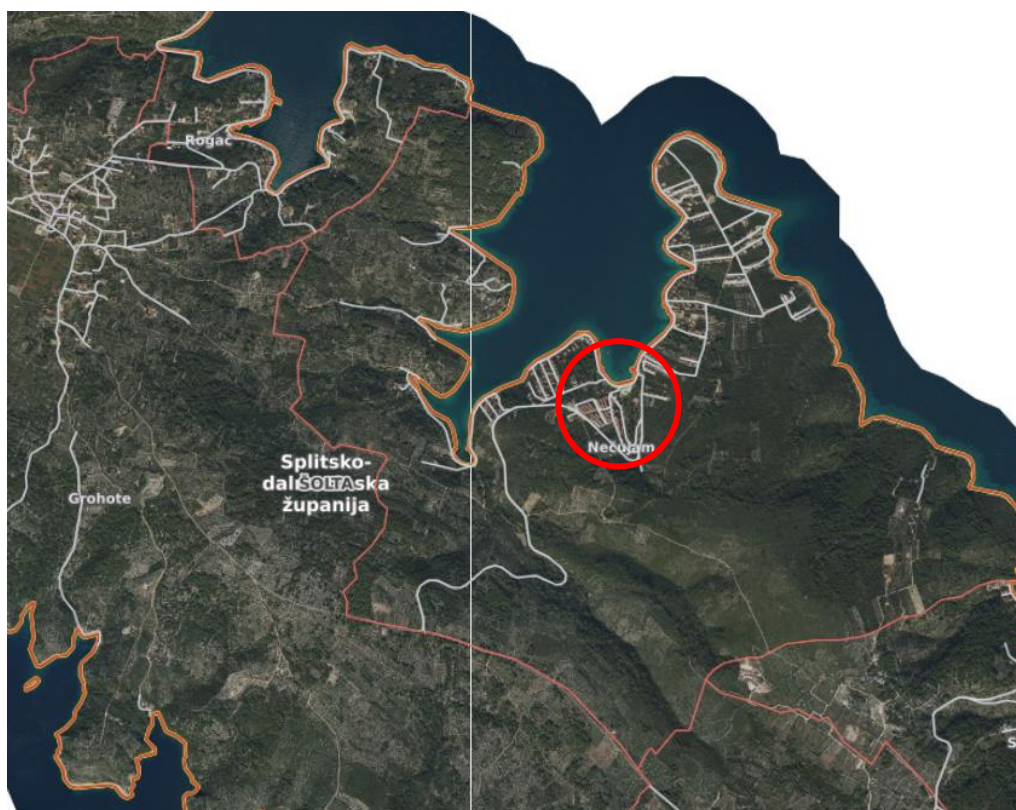


Grohote na zemljovidu Hrvatske

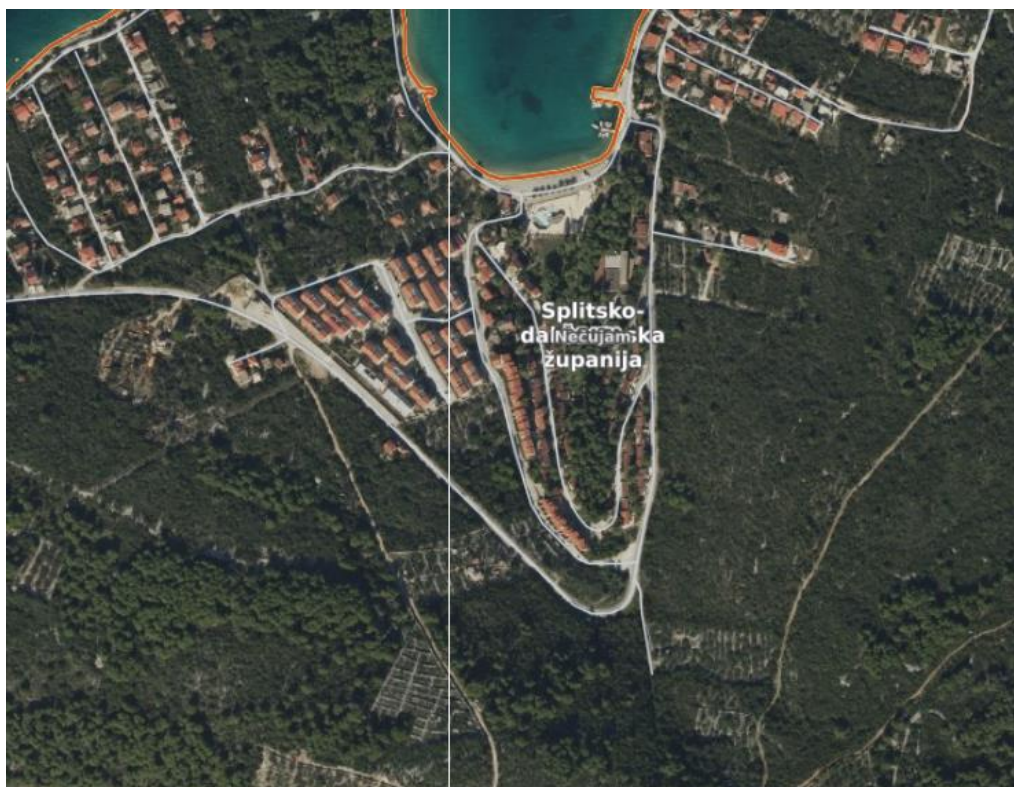


Mikrolokacija:

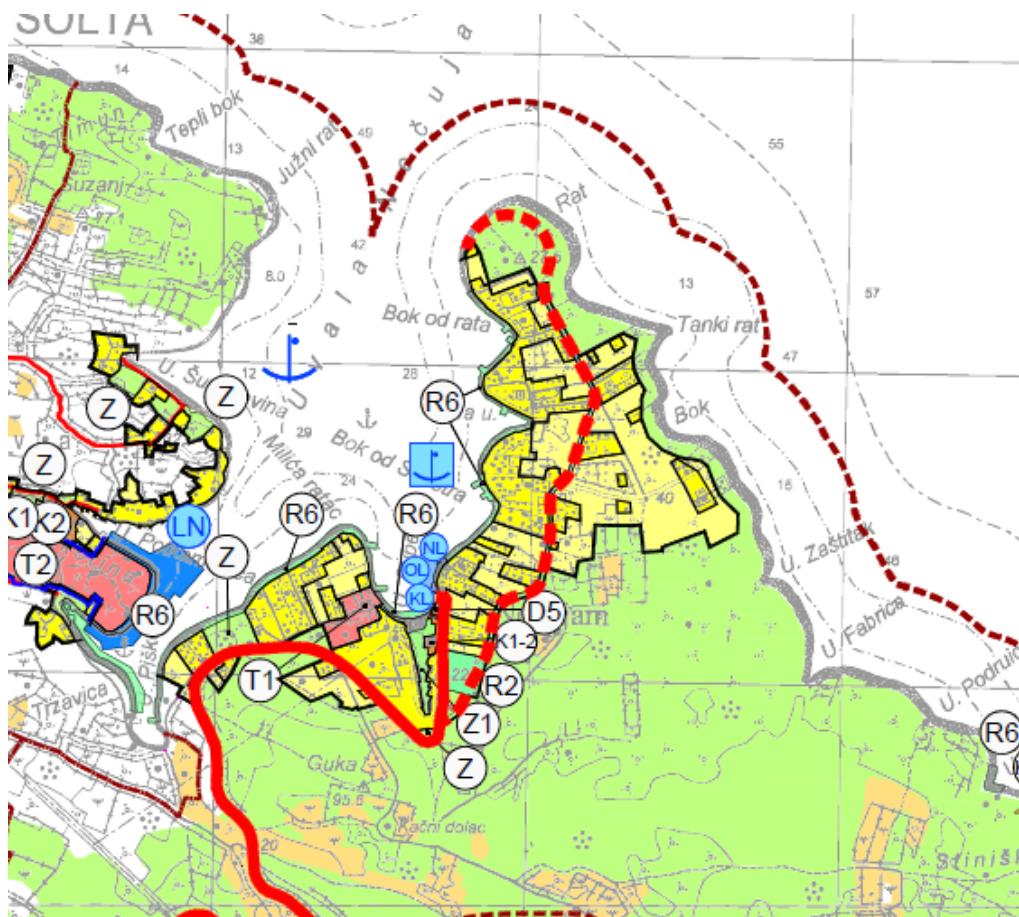
Procjenjivane nekretnine nalaze se na lokaciji Nečujam, unutar K.O. Grohote.



LOKACIJA TERENA, ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))



POLOŽAJ TERENA U ODNOSU NA PROSTORNOPLANSKU DOKUMENTCIJU PPU OPĆINE ŠOLTA

## 5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

### 5.1. Zemljišna knjiga:

-1.) Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split:

K.O. Grohote

ZK uložak: 715

Poduložak: -

Datum: 18.05.2022. g.

U Posjedovnici A upisano je:

#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	ZEM 2624/34	TRAFO			65	
		UKUPNO:			65	
II						
1.	2624/93	PUT			872	
2.	2624/111	DVORIŠTE			8	
3.	ZEM 2624/94	NEPLODNO, DIO ČATRNIJE			526	
		NEPLODNO			489	
		DIO ČATRNIJE			37	
4.	ZEM 2624/95	NEPLODNO			147	
5.	ZEM 2624/96	NEPLODNO			20	
		UKUPNO:			1573	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo II</b>		
Zaprimljeno 01.09.2010. broj Z-7772/10		
1.1	Na temelju sporazuma osnivanju prava služnosti od 1. rujna 2010. godine, a u korist čest. zem. 2624/93, 2624/94, 2624/95, 2624/96, kao povlasnih nekretnina, uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaza, na teret čest. zem. 2624/27, kao poslužne nekretnine.	
<b>ZK tijelo II</b>		
Zaprimljeno 23.08.2019.g. pod brojem Z-27845/2019		
3.1	ZABILJEŽBA, da se upis pod st. 1.1 odnosi i na čest. zem. 2624/111 (nastalu od čest. zem. 2624/93).	

U Vlastovnici B upisano je:



Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>ŠOLTA HT D.D. NEČUJAM</b>		
1.2	Zaprimljeno 14.11.2017.g. pod brojem Z-40127/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, BROJ: 14. ST-907/2016 08.11.2017, nad stečajnim dužnikom ŠOLTA HT d.d., Nečujam, Šetalište Marulića 1 (OIB:44579304568), glede čest. zem. 2624/34.	
<b>ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>ŠOLTA HT D.D. NEČUJAM</b>		
1.2	Zaprimljeno 14.11.2017.g. pod brojem Z-40127/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, BROJ: 14. ST-907/2016 08.11.2017, nad stečajnim dužnikom ŠOLTA HT d.d., Nečujam, Šetalište Marulića 1 (OIB:44579304568), glede čest. zem. 2624/93, čest. zem. 2624/94, čest. zem. 2624/95 i čest. zem. 2624/96.	
1.3	Zaprimljeno 23.08.2019.g. pod brojem Z-27845/2019  ZABILJEŽBA, da se upis pod st. 1.2 odnosi i na čest. zem. 2624/111 (nastalu od čest. zem. 2624/93).	na 1 (1.2)

U Teretovnici C upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3. ZK tijelo II</b>			
3.1	Zaprimljeno 14.07.2010. broj Z-6523/10  Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju sporazuma br. 129/2010 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 13. srpnja 2010. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od osam milijuna sedamsto dvije tisuće - šest stotina sedamdeset i jedan euro i sedam centi u kunskoj protuvrijednosti sa ostalim troškovima i nuzgredicama, u korist:	8.102.671,07 EUR	
3.3	SPOREDNI ULOŽAK, a za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 2195 E-1,2,3,4,5,6,7,8 K. O. Grohote		
3.4	Zaprimljeno 26.04.2018.g. pod brojem Z-16462/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, IZJAVA O PROMJENI OVLAŠTENIKA ZAJEDNIČKOG ZALOŽNOG PRAVA (SIMULTANE HIPOTEKE) 12.04.2018, Ugovor o ustupu potraživanja od 30. srpnja 2014. godine, Potvrde od 30. srpnja 2014. godine, koje se isprave u originalu nalaze u zbirci isprava ovog suda pod Z-10702/14, s imena i koristi založnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. (OIB:87939104217), u korist: <b>ADRIATICA.NET D.O.O., OIB: 20350489217, ULICA ISIDORA KRŠNJAVOGA 1, 10000 ZAGREB</b>		na 3.1

-2.) Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split:

K.O. Grohote

ZK uložak: 2155

Poduložak: -

Datum: 18.05.2022. g.

U Posjedovnici A upisano je:

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 2624/23	PAŠNJAK			2245	
2.	ZEM 2624/35	DVOR, ZGRADA			160	
		DVOR			95	
		ZGRADA			65	
		UKUPNO:			2405	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 01.09.2010. broj Z-7772/10	
1.1	Na temelju sporazuma osnivanju prava služnosti od 1. rujna 2010. godine, a u korist čest. zem. 2624/23, 2624/35, kao povlasnih nekretnina, uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaza, na teret čest. zem. 2624/27, kao poslužne nekretnine.	

U Vlastovnici B upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>	
	<b>ŠOLTA HT D.D. NEČUJAM, OIB: 44579304568</b>	
1.2	Zaprimljeno 14.11.2017.g. pod brojem Z-40127/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, BROJ: 14. ST-907/2016 08.11.2017, nad stečajnim dužnikom ŠOLTA HT d.d., Nečujam, Šetalište Marulića 1 (OIB:44579304568), glede čest. zem. 2624/35.	
1.3	Zaprimljeno 09.07.2019.g. pod brojem Z-23192/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 4. ST-907/2016-93 02.07.2019, nad dužnikom ŠOLTA HT d.d., Nečujam, Šetalište Marulića 1, (OIB:44579304568).	

U Teretovnici C upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 3. veljače 1998. Z-773/98  Zabilježuje se da za upis zgrade površine 65 m2 sagrađene na č.zem. 2624/35 nije priložena uporabna dozvola.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 14.07.2010. broj Z-6523/10	8.102.671,07 EUR	
	Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju sporazuma br. 129/2010 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 13. srpnja 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od osam milijunastodijetisuće-šestostotidesetjedan euro i sedam centi u kunskoj protuvrijednosti sa ostalim troškovima i nuzgredicama, u korist:		
4.3	SPOREDNI ULOŽAK, a za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 2195 E-1,2,3,4,5,6,7,8 K. O. Grohote.		
4.4	Zaprimljeno 26.04.2018.g. pod brojem Z-16462/2018		na 4.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, IZJAVA O PROMJENI OVLAŠTENIKA ZAJEDNIČKOG ZALOŽNOG PRAVA (SIMULTANE HIPOTEKE) 12.04.2018, Ugovora o ustupu potraživanja od 30. srpnja 2014. godine, ovjerenog u potpisu pred javnim bilježnikom u Zagrebu Željkom Picukarić dana 30. srpnja 2014. godine pod br. OV-1501/14, Potvrde od 30. srpnja 2014. godine, ovjerenog u potpisu pred javnim bilježnikom u Zagrebu Željkom Picukarić dana 30. srpnja 2014. godine pod br. OV-1503/14, koje isprave u originalu nalaze u zbirci isprava ovog suda pod Z-10702/14, s imena i koristi založnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. (OIB:87939104217), u korist: <b>ADRIATICA.NET D.O.O., OIB: 20350489217, ULICA ISIDORA KRŠNJAVOGA 1, 10000 ZAGREB</b>		

## 5.2. Katastar:

-1.) Prema e-Posjedovnom listu broj 1051 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, stanje na dan 19.05.2022. g.:

K.O. Grohote

			(...)		
k.č.z.	2399/41	Nečujam		površina	872 m <sup>2</sup>
		Put		površina	872 m <sup>2</sup>
k.č.z.	2399/42	Nečujam		površina	526 m <sup>2</sup>
		Neplošno		površina	489 m <sup>2</sup>
		Čatrnja dio		površina	37 m <sup>2</sup>
k.č.z.	2399/43	Nečujam		površina	147 m <sup>2</sup>
		Neplošno		površina	147 m <sup>2</sup>
k.č.z.	2399/44	Nečujam		površina	20 m <sup>2</sup>
		Neplošno		površina	20 m <sup>2</sup>
			(...)		
k.č.z.	2399/50	Nečujam		površina	8 m <sup>2</sup>
		Dvorište		površina	8 m <sup>2</sup>
			(...)		
				<b>Ukupno</b>	<b>1.573 m<sup>2</sup></b>

Napomena: Ostale čestice kao nepotrebne izostavljene.

Posjednik: 1/1 ŠOLTA HOTELSKO TURISTIČKO DIONIČKO DRUŠTVO, GROHOTE, NEČUJAM, ŠETALIŠTE MARULIĆA 1.

-2.) Prema e-Posjedovnom listu broj 1053 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, stanje na dan 19.05.2022. g.:

K.O. Grohote

			(...)		
k.č.z.	2385	Nečujam		površina	32 m <sup>2</sup>
		Trafostanica, Nečujam		površina	32 m <sup>2</sup>
			(...)		
				<b>Ukupno</b>	<b>32 m<sup>2</sup></b>

Napomena: Ostale čestice kao nepotrebne izostavljene.

Posjednik: 1/1 DP ELEKTRODALMACIJA, POLJIČKA CESTA B.B., SPLIT.

-3.) Prema e-Posjedovnom listu broj 1044 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, stanje na dan 19.05.2022. g.:

K.O. Grohote

			(...)		
k.č.z.	2384	Nečujam		površina	821 m <sup>2</sup>

	Ruševina, Gaj-Sv. Petar	površina	34 m <sup>2</sup>
	Crkva, Gaj-Sv. Petar	površina	35 m <sup>2</sup>
	Dvor	površina	752 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno</b>			<b>821 m<sup>2</sup></b>

Napomena: Ostale čestice kao nepotrebne izostavljene.

Posjednik: 1/1 CRKVA SV.STJEPANA, GROHOTE, GROHOTE

-4.) Prema e-Posjedovnom listu broj 1046 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, stanje na dan 19.05.2022. g.:

K.O. Grohote

		(...)		
<b>k.č.z.</b>	<b>2380/1</b>	<b>Gaj</b>	<b>površina</b>	<b>5.592 m<sup>2</sup></b>
		Put	površina	5.592 m <sup>2</sup>
<b>k.č.z.</b>	<b>2380/2</b>	<b>Gaj</b>	<b>površina</b>	<b>338 m<sup>2</sup></b>
		Put	površina	338 m <sup>2</sup>
		(...)		
<b>Ukupno</b>				<b>5.930 m<sup>2</sup></b>

Napomena: Ostale čestice kao nepotrebne izostavljene.

Posjednik: 1/1 JAVNO DOBRO-PUTEVI, GROHOTE, GROHOTE

-5.) Prema e-Posjedovnom listu broj 1253 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, stanje na dan 19.05.2022. g.:

K.O. Grohote

<b>k.č.z.</b>	<b>2399/2</b>	<b>Nečujam</b>	<b>površina</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>
		Zgrada	površina	65 m <sup>2</sup>
		Dvor	površina	95 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno</b>				<b>160 m<sup>2</sup></b>

Posjednik: 1/1 HT-TKC, SINJSKA 4, SPLIT

### 5.3. Legalitet i napomene o nekretninama:

**Legalitet:** Legalitet zgrada nije poznat. Zgrade su navedene u Posjedovnici Izvadaka iz zemljišnih knjiga i smatrat ćemo ih legalnima.

**Usklađenost zemljišne knjige i katastra:** Stanje nije usklađeno. Korištene podatke uzet ću iz Izvadaka iz zemljišne knjige ZU 715 i ZU 2155 K.O. Grohote, a nedostajuće podatke iz odgovarajućih Posjedovnih listova.

**Pristup nekretnina javnim prometnim površinama:** Omogućen je pristup nekretnina javnim prometnim površinama.

**Napomene o nekretninama:**

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su sa mrežnih stranica Općine Šolta.

Predmetne nekretnine nalaze se u Grohotama (Nečujam) na otoku Šolti, te su definirane Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) i Prostornim planom uređenja Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 6/06, 5/10, 9/10 (ispravak), 2/12, 9/15, 26/15, 23/16, 3/17 (pročišćeni tekst), 17/17 (ispravak greške), 9/18, 11/19).

Prema PPU Općine Šolta, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalaze se unutar područja I. Razvoj i uređenje površina naselja, izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena – pretežito stambena).

Zemljišta spadaju u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaćaju katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Zemljište ima nepravilan oblik, a prema konfiguraciji je u padu prema istoku.

Predmetne nekretnine nalaze se na lokaciji: Općina Šolta, Splitsko - dalmatinska županija.

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



## **6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA**

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

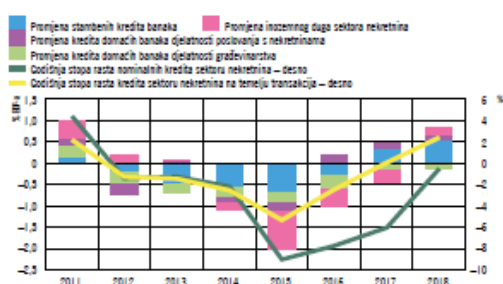
1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

\* - preuzeto iz brošure „Financijska stabilnost“ (broj 20, godina 11, V. 2019.), izdavač: Hrvatska narodna banka, svibanj 2019.

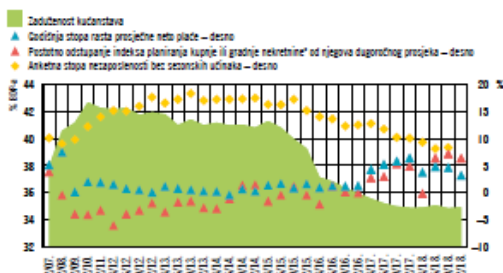
## 4. Nekretnine<sup>6</sup>

Slika 4.1. Dug sektora nekretnosti blago je porastao



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te se temelje na podacima o transakcijama. U inozemni dug uključen je dug djelatnosti poslovanja s nekretnostima i djelatnosti građevinarstva. Izvor: HNB

Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohoda i optimizma potrošača



\* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnosti izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnosti u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača. Izvor: OCJ, HNB

Tržište stambenih nekretnosti u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnosti, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnosti, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnosti nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretnostima kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

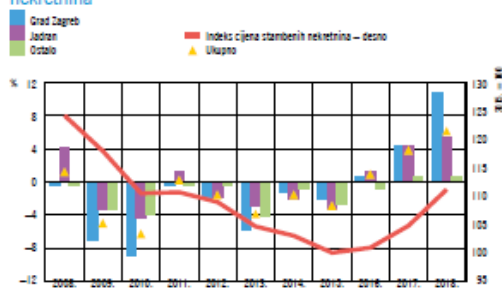
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnosti koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnosti (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnosti u Zagrebu i na Jadranu

<sup>6</sup> U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretnostima.

na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

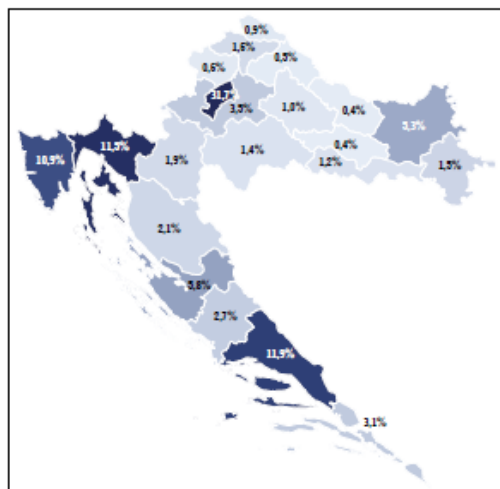
Opisani trendovi na tržištu nekretnina posljedica su povoljnoga makroekonomskog okruženja: povijesno niskih kamatnih stopa koje omogućuju jeftino zaduživanje, ali (Slika 4.7.) i povoljnih trendova na tržištu rada koji utječu na rast optimizma potro-

#### 4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



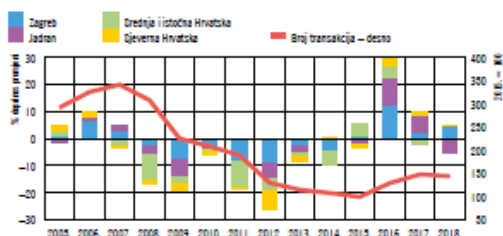
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Izvor: GDS

Slika 4.4. Tržišna je aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. bila fokusirana na Zagreb i Jadran



Izvor: GDS (izračun HNB-a)

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

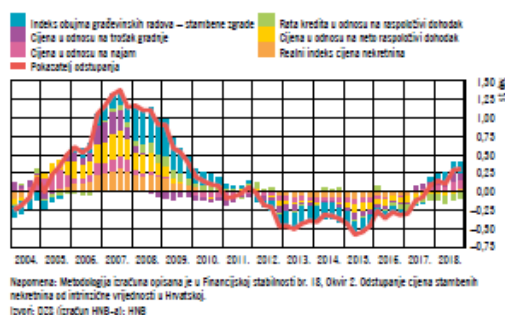


Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnosti, Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Špiljsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-bilogorsku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varždinsku i Zagrebačku županiju. Dredišnja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Petaško-slavonsku, Primorsko-goransku, Šibensko-njadransku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju. Izvor: GDS (izračun HNB-a)

šača glede namjere kupnje stambene nekretnine (Slika 4.2.) te provođenja programa državnog subvencioniranja stambenih kredita koji u inicijalnom razdoblju olakšava teret otplate kredita i čini nekretnine financijski dostupnijima (Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita). Osim spomenutog, rast cijena nekretnina posljedica je i asimetričnog odnosa između ponude i potražnje za stambenim nekretninama. Dodatno, kretanje cijena na Jadranu i u Zagrebu uglavnom je pod utjecajem turističkih kretanja (dnevni i tjedni najam), gdje se, među ostalim investira u nekretnine zbog zarade od turizma i/ili kao dobar način dugoročnog ulaganja u okruženju niskih kamatnih stopa. Naime, u trenutnim uvjetima dosad najnižih kamatnih stopa na domaćem bankovnom tržištu i nakon negativnih iskustava na tržištu kapitala višak se sredstava umjesto u depozite ili vrijednosne papire usmjerava na tržište nekretnina. Pozitivan impuls rastu cijena, iako ne presudan, svakako daje i izmjena Zakona o porezu na promet nekretnina, kojim je smanjena stopa poreza na promet nekretnina s 4% na 3%, za sve ugovore sklopljene nakon početka 2019.

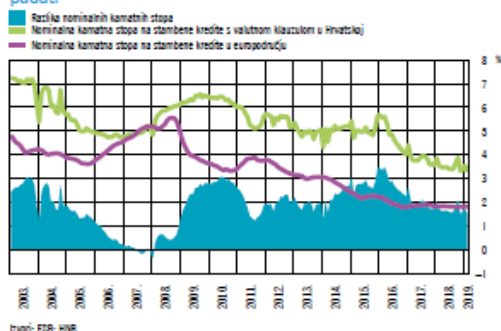
Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnosti porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



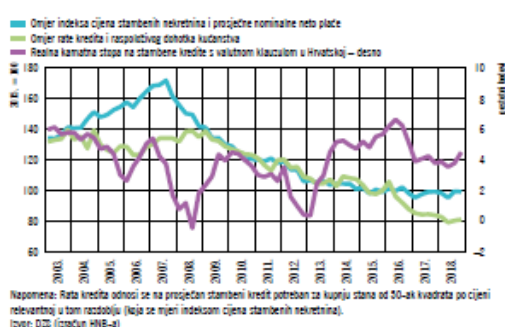
Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnosti od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.  
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Izvori: ESB; HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnosti



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (lako se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnosti).  
Izvori: DZS (izračun HNB-a)

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnosti nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnosti pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnosti (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnosti. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnosti blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnosti, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnosti na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

## Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnosti

Tijekom 2019. u okruženju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnosti. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnosti jesu negativni migracijski trendovi<sup>8</sup>, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima<sup>9</sup>. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnosti od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

<sup>7</sup> Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnosti i prosječne nominalne neto plaće

<sup>8</sup> Draženović, I., Kunovac, M. i Pripušić, D. (2018.): *Dynamics and Determinants of Emigration: The Case of Croatia and Experience of New EU Member States*, Public Sector Economics, 4(42), str. 415 – 447

<sup>9</sup> Od početka 2018. Odlukom HNB-a uvedeni su stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti potrošača pri odobravanju stambenih potrošačkih kredita, a bankama je početkom 2019. preporučeno da te kriterije primjenjuju i za nestambene kredite koji se odobravaju na pet ili više godina (vidi Poglavlje 8. Instrumenti makrobitne politike).

#### Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita

Subvencioniranje stambenih kredita<sup>1</sup> mjera je pomoći Vlade Republike Hrvatske koja se primjenjuje od 2017., a kojom se olakšava problem stambenog zbrinjavanja građana mlađih od 45 godina koji nemaju u vlasništvu nekretninu prikladnu za dugoročno rješavanje stambenog pitanja<sup>2</sup> kroz subvenciju otplate dijela stambenog kredita. Prema Vladi Republike Hrvatske svrha je programa poticanje demografske obnove društva, urbana regeneracija naselja i smanjenje iseljavanja mladih obitelji. Program subvencioniranja odnosi se na stambene kredite koji se odobravaju za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, u iznosu do najviše 1500 eura po metru kvadratnom u kunsjoj protuvrijednosti. Ukupan iznos stambenog kredita koji se subvencionira ograničen je do najviše 100.000 eura. Iznos po metru kvadratnom i ukupni iznos stambenog kredita mogu biti i veći, no u tom slučaju razlika se ne subvencionira. Rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina.

Inicijalni rok subvencije kredita ugovorenih tijekom 2017. iznosi četiri godine, a taj je rok produžen na pet godina za kredite koji su ugovoreni tijekom 2018. Rok se može dodatno produžiti za dvije godine za svako živorođeno odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita.<sup>3</sup> Također, ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja, dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.<sup>4</sup>

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u nastavku teksta: APN) zadužena je za provedbu programa. Subvencije su odobrene u 2017. i 2018., a nastavak provedbe programa planira se do kraja 2020. godine. Podaci o provedbi programa subvencioniranja APN-a pokazuju da je broj odobrenih subvencija porastao s 2314 u 2017. na 2972 u 2018. godini (Slika 1.), odnosno za 28% (što ukupno čini 5286 odobrenih subvencija). Pritom u obje godine prevladavaju odobrene subvencije za kupnju stana.

Kada je riječ o ukupnom odobrenom iznosu subvencioniranja u cjelokupnom razdoblju isplate subvencije, on se smanjio s ukupno 178 mil.

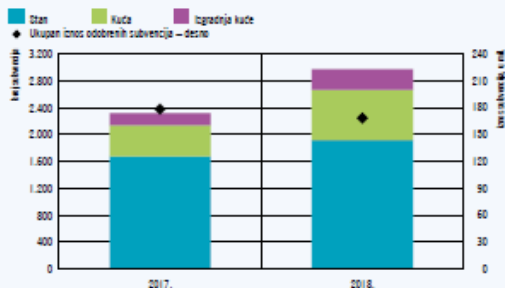
1 Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 65/2017. i 61/2018.) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 76/2017.).

2 Subvencija se može odobriti građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija, a koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivi da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivi da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

3 Prema Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita upućenih na javno savjetovanje tijekom 2019. rok subvencioniranja od jeseni 2019. dodatno bi se produžio za jednu godinu po svakom djetetu koje u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenog kredita nije starije od 18 godina.

4 Za subvencije ugovorene tijekom 2017. produženje roka otplate kredita iznosilo je godinu dana.

Slika 1. Odobrene subvencije prema namjeni kreditiranja i ukupan iznos



Izvor: APN

kuna u 2017. na 168 mil. kuna u 2018. Smanjenje ukupnoga ugovorenog iznosa subvencija u 2018., unatoč zamjetnom povećanju broja odobrenih subvencija i godinu dana produženom trajanju isplate subvencija, rezultat je promjena u pravilima koja definiraju visinu isplaćene subvencije.

U 2017. godini visina subvencije ograničena je na polovinu mjesečnih obroka otplate kredita na cijelom području Republike Hrvatske. Stoga je u programu subvencioniranja očekivano dominirao Grad Zagreb u broju (Slika 2.) i iznosu odobrenih subvencija, u apsolutnim iznosima kao i prilagođenima za broj stanovnika. Izmjenama i dopunama Zakona o

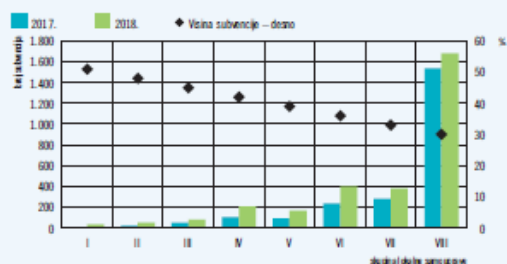
Slika 2. Ukupan broj subvencioniranih kredita tijekom 2017.



Izvor: APN



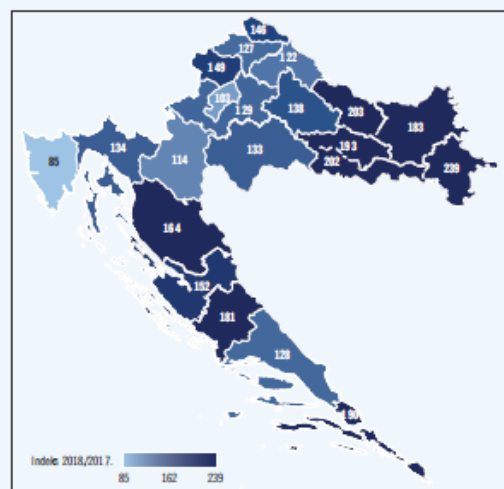
Slika 3. Broj odobrenih subvencija u odnosu na razvijenost jedinice lokalne samouprave i visinu predviđene subvencije



Napomena: Prikazana je visina subvencije za razdoblje 2018. – 2020. Razvijenost je određena Odlukom o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti.  
Izvor: APN

subvencioniranju stambenih kredita tijekom 2018. izmijenjen je članak o načinu subvencioniranja kredita (članak 11.) te u 2018. i idućim godinama visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti jedinica lokalne samouprave<sup>5</sup> na kojima se nekretnina kupuje odnosno gradi. Indeks razvijenosti jedinica lokalne i područne samouprave temelji se na prosječnom dohotku i primanjima po stanovniku, stopi nezaposlenosti, općem

Slika 4. Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita (2018. u odnosu na 2017., mjereno indeksom)

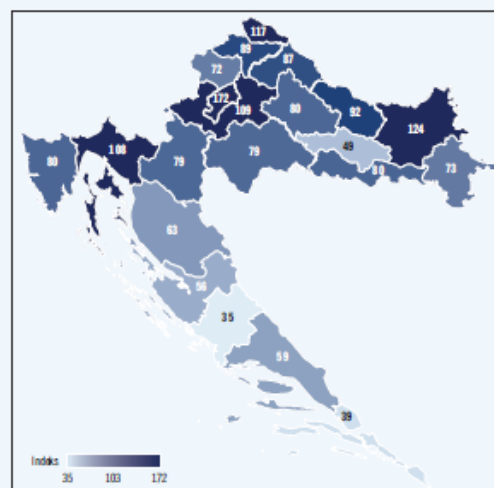


Izvor: APN

<sup>5</sup> Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN, br. 132/2017.)

<sup>6</sup> Uredba o indeksu razvijenosti (NN, br. 131/2017.)

Slika 5. Indeks ukupnog broja subvencija u 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika



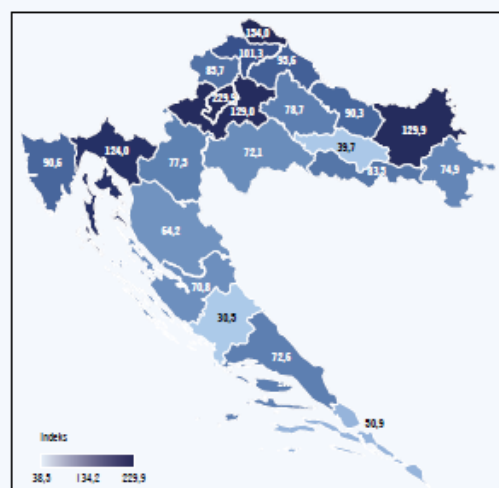
Napomena: Indeks je izračunat kao omjer prosječnog broja subvencija po stanovniku u pojedinoj županiji i prosječnog broja subvencija po stanovniku u RH.  
Izvor: APN

kretanju stanovništva, stupnju obrazovanosti i indeksu starenja.<sup>6</sup> Iznosi subvencije u 2018. i idućim godinama kreću se od 30% za iznadprosječno razvijene do 51% iznosa mjesečnih obroka otplate kredita za ispodprosječno razvijene jedinice lokalne samouprave.

Nakon usvajanja ovih zakonskih izmjena istočna Hrvatska i Lika, kao regije s najmanjim indeksom razvijenosti, zabilježile su najznačajniji postotni porast broja subvencioniranih kredita (Slika 4.). Također, značajan porast subvencioniranih kredita ostvaren je u 2018. i u pojedinim dijelovima Primorja, gdje je tijekom 2017. plasman subvencioniranih kredita bio izrazito nizak (dijelovi Šibensko-kninske i Dubrovačko-neretvanske županije). Unatoč usvajanju ovih zakonskih izmjena, broj odobrenih subvencioniranih kredita i dalje je zamjetno najviši u onim jedinicama lokalne samouprave koje su najrazvijenije, iako se udio odobrenih subvencija u najrazvijenijim jedinicama lokalne samouprave u ukupno odobrenim subvencioniranim kreditima smanjio za 10 postotnih bodova (Slika 4.).

Sveukupno gledano, ukupan broj odobrenih subvencioniranih kredita tijekom 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika u pojedinim županijama, pokazuje da je u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji, Primorsko-goranskoj, Međimurskoj i Osječko-baranjskoj županiji odobren iznadprosječan broj subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 5.). Županije srednje i istočne Hrvatske i Istra blago zaostaju za

Slika 6. Ukupan iznos subvencija odobrenih u 2017. i 2018., prilagođen za broj stanovnika



Napomena: Indeks je izračunat kao omjer ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u pojedinoj županiji i ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u RH.  
Izvor: APN

prosjekom odobrenih subvencioniranih kredita po broju stanovnika. S druge strane, broj odobrenih subvencioniranih kredita po stanovniku u Dalmaciji zamjetno je niži od prosjeka zabilježenog u ostatku Hrvatske s obzirom na to da je od ukupnog broja kredita odobrenih u programu subvencioniranja desetina odobrena u Dalmaciji. Nasuprot tome, podaci o broju prodanih nekretnina (vidi Poglavlje 3. Nekretnine) pokazuju da je oko trećine svih prodanih nekretnina u Hrvatskoj u 2018. bilo locirano u Dalmaciji (vidi Poglavlje 3. Nekretnine, Slika 4.4.). Stoga se malen broj odobrenih subvencija vjerojatno može objasniti činjenicom da su u Dalmaciji kretanja na tržištu nekretnina uvelike određena turističkom aktivnošću.

Naposlijetku, analiza ukupnih odobrenih iznosa subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 6.) tijekom obje godine trajanja programa (2017. i 2018.) pokazuje istu dinamiku kao broj subvencioniranih kredita te da je najviše sredstava usmjereno prema Gradu Zagrebu. Ipak, zbog izmjena u visini subvencije, koja je od 2018. obrnuto proporcionalno povezana s razvijenosti jedinice lokalne samouprave, u budućnosti očekujemo veću ujednačenost odobrenih iznosa subvencija među županijama.

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

### **8.1. Tržišna vrijednost nekretnina**

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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.

**POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).**

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

**Obrazloženje za odabir korištene metode:** Za procjenu vrijednosti predmetnih zemljišta korištena je poredbena metoda dok je za procjenu vrijednosti izgrađenih građevina korištena troškovna metoda. Troškovna metoda temeljena je na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

*Troškovna metoda u prvome je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.*

Cijena zemljišta za troškovnu metodu izračunata je poredbenom metodom. Poredbena metoda temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

*Poredbena metoda u prvome je redu primjerena 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.*



Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

## **8.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta**

Procjenu tržišne vrijednosti predmetnih zemljišta trebalo bi dati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), korištenjem poredbene metode.

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta i prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Koristio sam bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine, podatke sa službenih stranica jedinice lokalne samouprave i osobnu bazu podataka procjenitelja nastalu uvidom u ugovore o prodaji i najmu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu. U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Do usporednih podataka došao sam temeljem osam kupoprodajnih ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

<b>OBILJEŽJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA</b>					
Čestica	Datum vrednovanja	Površina (m <sup>2</sup> )	Mjera građ. korištenja	Namjena	Kategorija
Č.z. 2624/93 (k.č.z. 2399/41), č.z. 2624/94 (k.č.z. 2399/42), č.z. 2624/95 (k.č.z. 2399/43), č.z. 2624/96 (k.č.z. 2399/44), č.z. 2624/111 (k.č.z. 2399/50), č.z. 2624/34 (k.č.z. 2385 i dio k.č.z. 2384), č.z. 2624/23 (k.č.z. 2384, dio k.č.z. 2380/1 i dio k.č.z. 2380/2) i č.z. 2624/35 (k.č.z. 2399/2) K.O. Grohote.	02.09.2022. g.	4.043,00 m <sup>2</sup> Od tog površina pod građevinama 143,00 m <sup>2</sup> .	1,0	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena	I.

Tablica 1: Podaci o poredbenim zemljištima

R. broj	Čest.zem.	K.O.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m <sup>2</sup> )	Kupoprodaj na cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Nadnevak sklapanja kupop. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Mjera građ. korištenja (k <sub>g</sub> )	Kategorija zemljišta	Status podataka	Napomena
1.	k.č.z. 2225/11	Grohote	688,62	1.007,90	02.03.2022.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena	1,0	I	Preuzeto od PU	
2.	k.č.z. 2225/6	Grohote	648,00	546,35	09.08.2019.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena	1,0	I	Preuzeto od PU	
3.	k.č.z. 2225/6	Grohote	619,00	539,80	11.09.2018.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena	1,0	I	Preuzeto od PU	
4.	k.č.z. 2118/4	Grohote	400,00	680,95	02.04.2021.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena	1,0	I	Preuzeto od PU	
5.	k.č.z. 2120/1	Grohote	413,00	431,64	18.09.2018.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena	1,0	I	Preuzeto od PU	
6.	k.č.z. 2166/6	Grohote	371,00	1.123,12	21.10.2020.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena	1,0	I	Preuzeto od PU	
7.	k.č.z. 2168/1	Grohote	662,35	499,87	20.08.2020.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena	1,0	I	Preuzeto od PU	
8.	k.č.z. 2168/1	Grohote	743,00	320,29	25.10.2019.	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena	1,0	I	Preuzeto od PU	

\* - izvor poredbenih nekretnina: kupoprodajni ugovori iz baze podataka „eNekretnine“.

ISKLUČIVANJE NEKRETNINA: Sve nesamostalne površine s obzirom na veličinu, definiranu prostornim planom su isključene. Izabrano je sveukupno 8 poredbenih nekretnina, što je prema Pravilniku optimalan broj.

ISKLUČIVANJE NEUOBICAJNIH OKOLNOSTI:

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8. Nakon svih isključenja ostalo je 5 nekretnina što je prema Pravilniku optimalan broj.
- Prema čl. 35. st. 1. i .čl.19 - dovoljno podudarna obilježja - Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi  $\pm 40\%$  izlazne vrijednosti,
- Prema čl.4.st 1 - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Primjenom ovog kriterija iz daljnjeg razmatranja isključene su poredbene nekretnine pod rednim brojevima 1., 6. i 8.,
- Prema čl.4.st.2 - za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma),
- Prema čl.4.st 3 - eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja,

- Prema čl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Položaj poredbenih cijena nekretnine za poredbu zemljišta: Područje pretrage cjenovni je blok u kojem se nalaze nekretnine.

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

KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15)  $k_{is}=0,4-2,4$ . Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja proračunat će se u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa  $k_{is}$  procjembene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11, ako postoji potreba za usporedbom.

KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU): Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta iznosi 100%, za II kategoriju zemljišta 50-80%, a za III kategoriju zemljišta 25-60%.

KOEFICIJENT ODSUPANJA U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA: Sve poredbene i procjembene nekretnine samostalne su površine pa nije potreban koeficijent za preračunavanje arondacijskih površina.

KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA: Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjembenu vrijednost.

UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE: Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

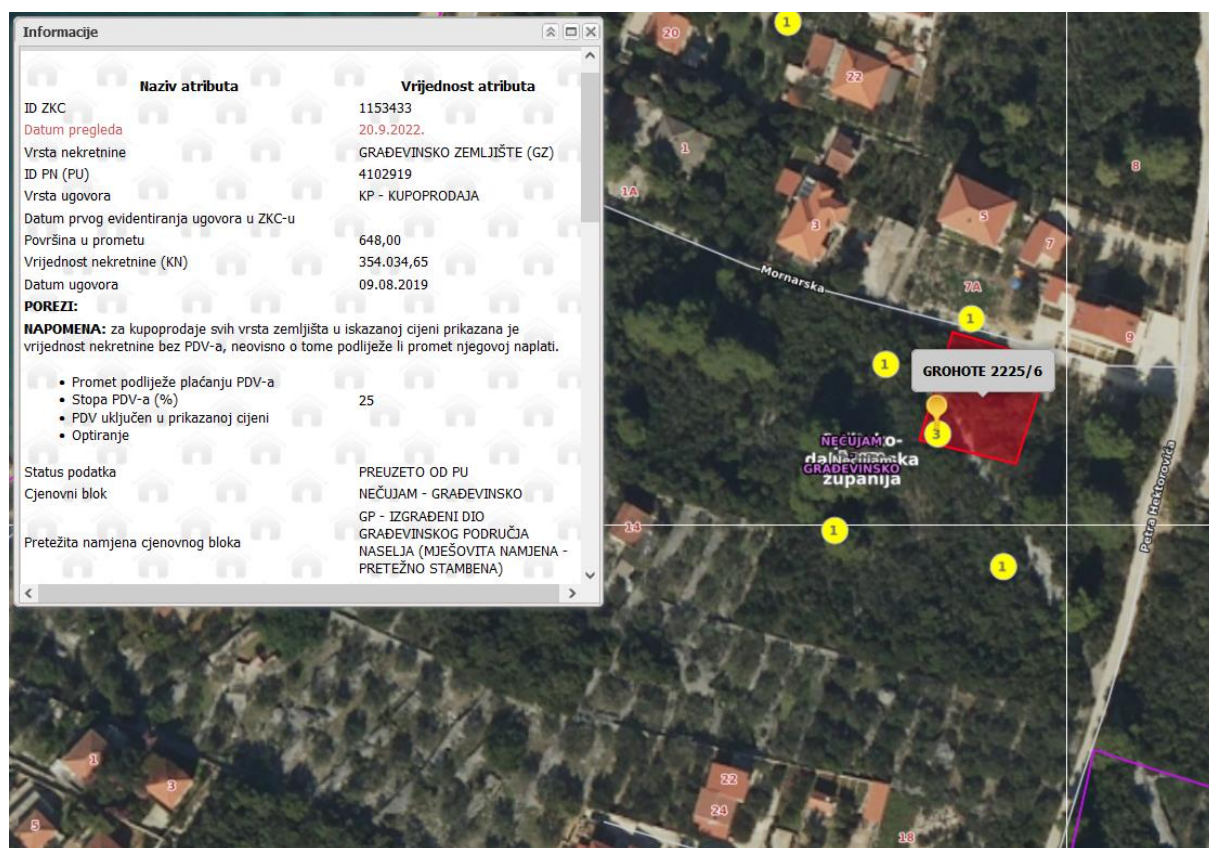
**Tablica 2: Podaci o procjenjivanim zemljištima**

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanih čestica	
Ukupna površina:	4.043,00 m <sup>2</sup>
Od toga površina pod građevinama:	143,00 m <sup>2</sup>
Vrsta:	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena - pretežito stambena)
Mjera građ. korištenja ( $K_{is}$ ):	1,0*
Lokacija:	Općina Šolta
Dan vrednovanja:	02. rujna 2022. g.

\* - sukladno Prostornom planu uređenja Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 6/06, 5/10, 9/10 (ispravak), 2/12, 9/15, 26/15, 23/16, 3/17 (pročišćeni tekst), 17/17 (ispravak greške), 9/18, 11/19)

### 8.3. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

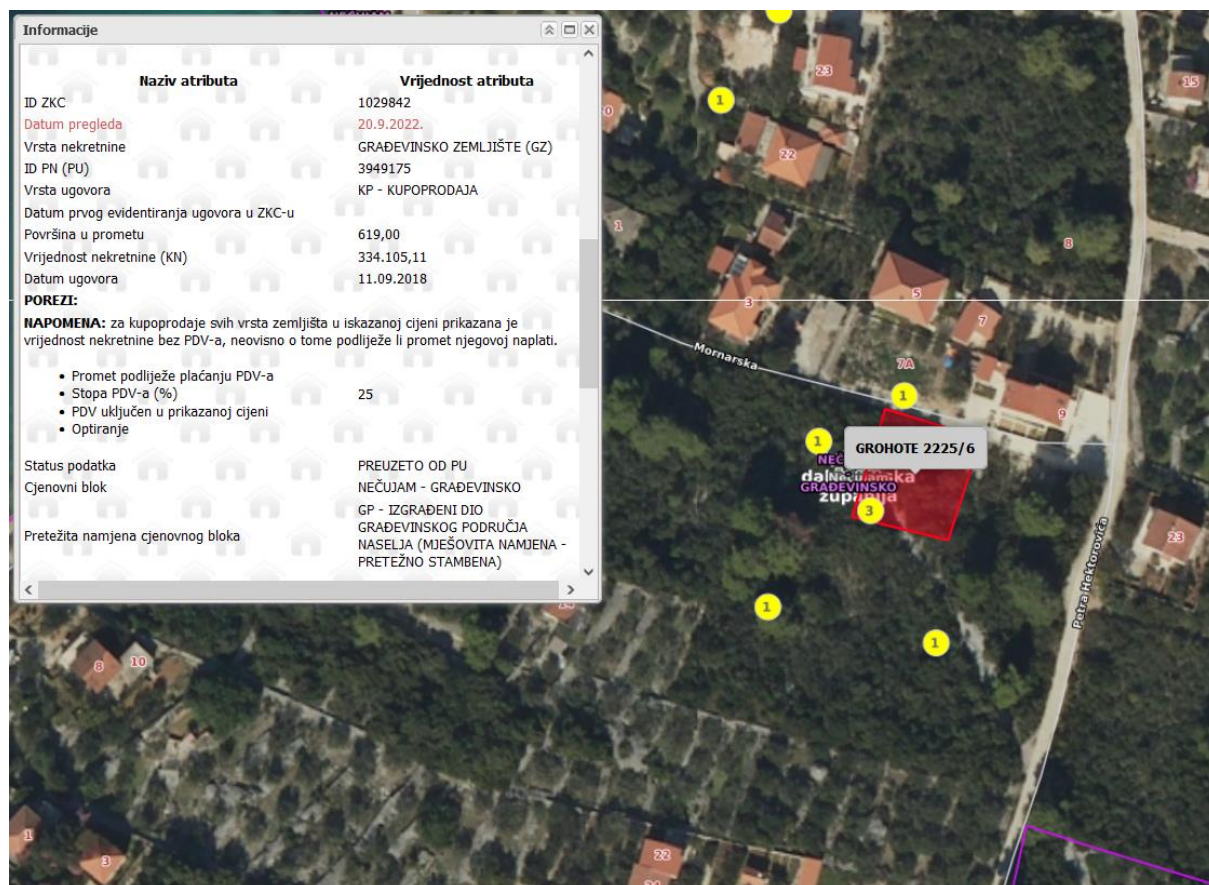
Poredba 1. (redni broj 2.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 09.08.2019. godine (ID ZKC: 1153433), za k.č.z. 2225/6 K.O. Grohote. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Šolta, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, smještenom unutar područja I. Razvoj i uređenje površina naselja, izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena – pretežito stambena), površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 648,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Prostornom planu uređenja Općine Šolta, iznosi 1,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 354.034,65 kn, prosječna vrijednost iznosi 546,35 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 350 m sjeveroistočno od procjenjivanih. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2019. godine iznosi 118,05 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 681,63 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **681,63 kn/m<sup>2</sup>**.

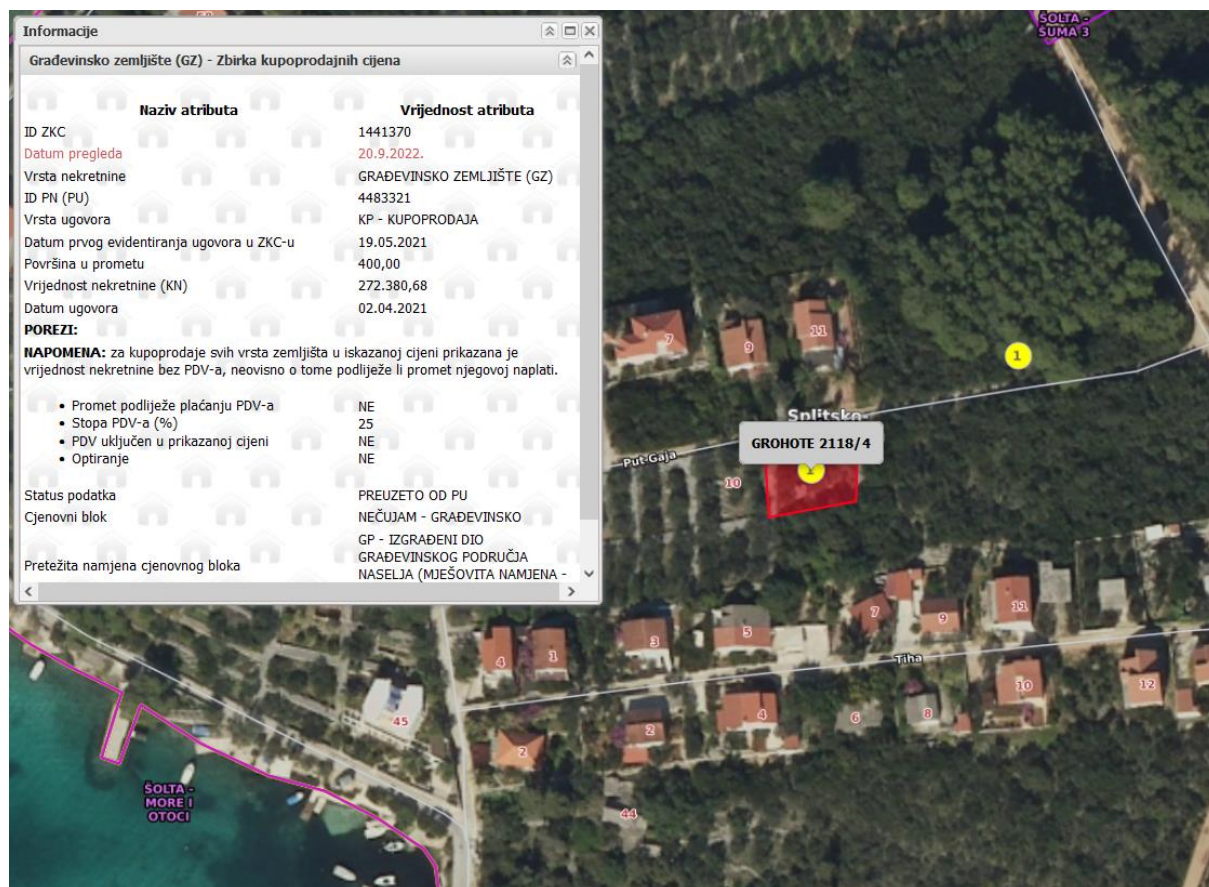


## Poredba 2. (redni broj 3.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 11.09.2018. godine (ID ZKC: 1029842), za k.č.z. 2225/6 K.O. Grohote. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Šolta, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, smještenom unutar područja I. Razvoj i uređenje površina naselja, izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena – pretežito stambena), površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 619,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Prostornom planu uređenja Općine Šolta, iznosi 1,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 334.105,11 kn, prosječna vrijednost iznosi 539,80 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 350 m sjeveroistočno od procjenjivanih. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2018. godine iznosi 112,20 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 708,57 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **708,57 kn/m<sup>2</sup>**.

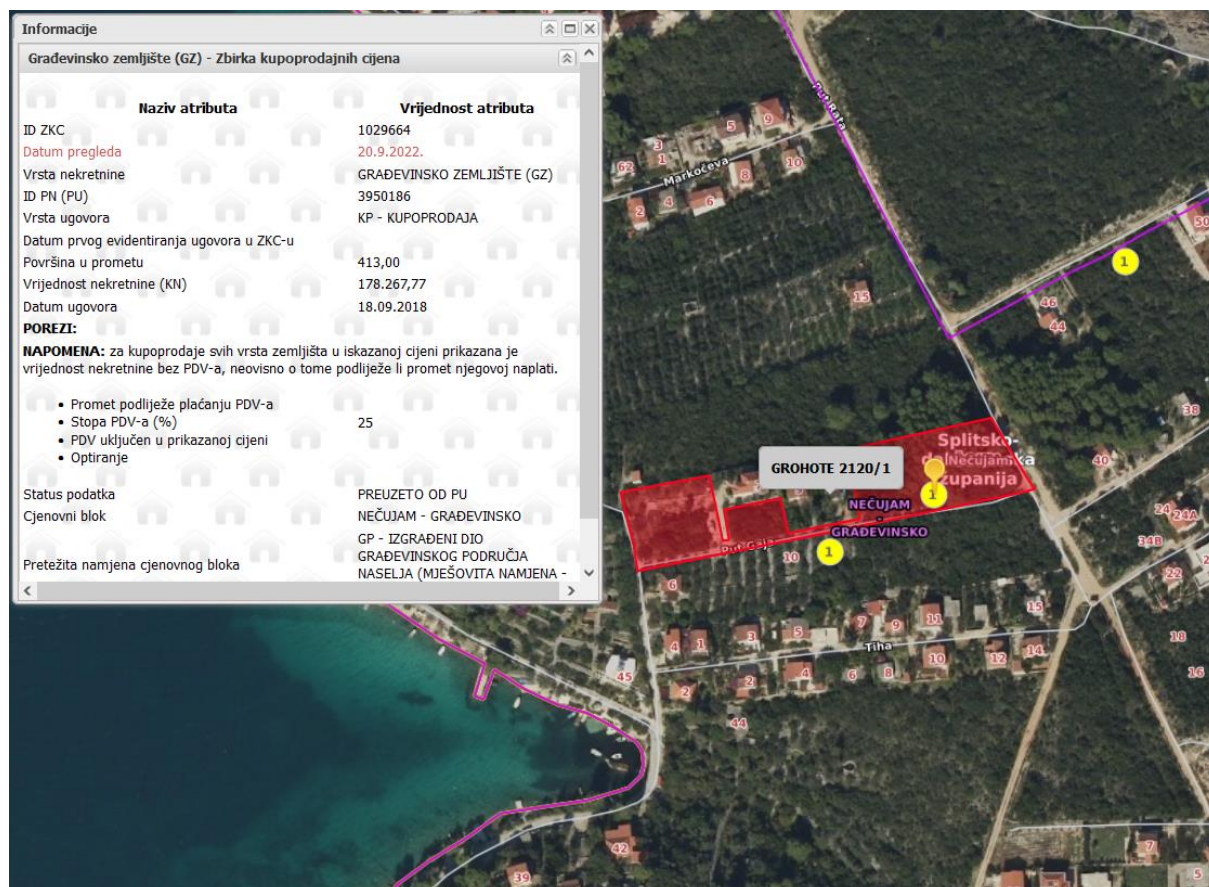
### Poredba 3. (redni broj 4.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 02.04.2021. godine (ID ZKC: 1441370), za k.č.z. 2118/4 K.O. Grohote. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Šolta, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, smještenom unutar područja I. Razvoj i uređenje površina naselja, izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena – pretežito stambena), površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 400,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Prostornom planu uređenja Općine Šolta, iznosi 1,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 272.380,68 kn, prosječna vrijednost iznosi 680,95 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 750 m sjeveroistočno od procjenjivanih. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2021. godine iznosi 134,34 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 746,54 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **746,54 kn/m<sup>2</sup>**.

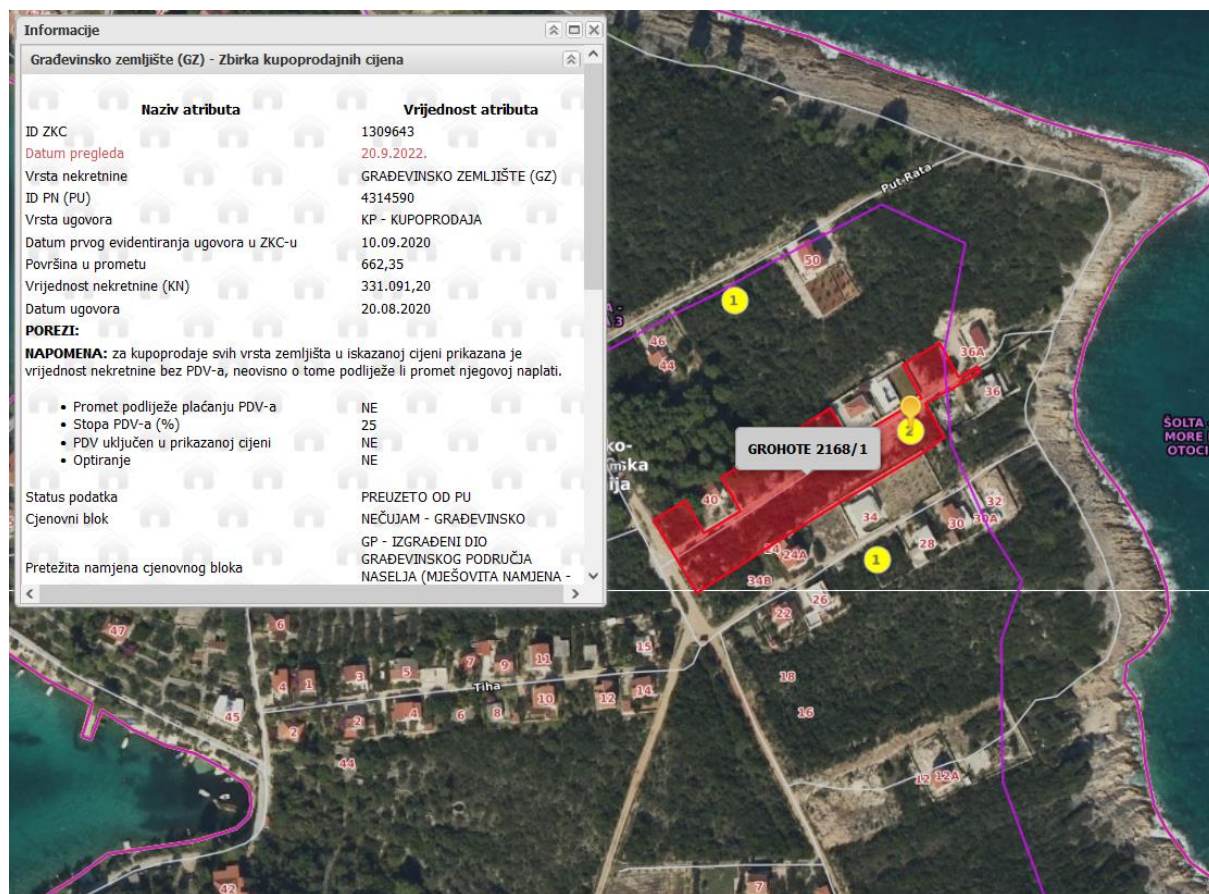


#### Poredba 4. (redni broj 5.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 18.09.2018. godine (ID ZKC: 1029664), za k.č.z. 2120/1 K.O. Grohote. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Šolta, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, smještenom unutar područja I. Razvoj i uređenje površina naselja, izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena – pretežito stambena), površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 413,00 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Prostornom planu uređenja Općine Šolta, iznosi 1,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 178.267,77 kn, prosječna vrijednost iznosi 431,64 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 800 m sjeveroistočno od procjenjivanih. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2018. godine iznosi 112,20 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 566,59 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od 566,59 kn/m<sup>2</sup>.

Poredba 5. (redni broj 7.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 20.08.2020. godine (ID ZKC: 1309643), za k.č.z. 2168/1 K.O. Grohote. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Šolta, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, smještenom unutar područja I. Razvoj i uređenje površina naselja, izgrađeni dio građevinskog područja naselja (mješovita namjena – pretežito stambena), površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 662,35 m<sup>2</sup>. Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Prostornom planu uređenja Općine Šolta, iznosi 1,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 331.091,20 kn, prosječna vrijednost iznosi 499,87 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 900 m sjeveroistočno od procjenjivanih. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2020. godine iznosi 126,91 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 580,10 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **580,10 kn/m<sup>2</sup>**.



## 8.4. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

**Tablica 3: Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)**

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)									
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )
2.	k.č.z. 2225/6	Grohote	648,00	546,35	09.08.2019.	118,05	147,28	1,248	<b>681,63</b>
3.	k.č.z. 2225/6	Grohote	619,00	539,80	11.09.2018.	112,20	147,28	1,313	<b>708,57</b>
4.	k.č.z. 2118/4	Grohote	400,00	680,95	02.04.2021.	134,34	147,28	1,096	<b>746,54</b>
5.	k.č.z. 2120/1	Grohote	413,00	431,64	18.09.2018.	112,20	147,28	1,313	<b>566,59</b>
7.	k.č.z. 2168/1	Grohote	662,35	499,87	20.08.2020.	126,91	147,28	1,161	<b>580,10</b>

\*korišteni su podaci za 1. tromjesečje 2022.

**Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

Bazni indeksi, 2015. = 100*							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
...							
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

## 8.5. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedenih pet građevinskih zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

Tablica 5: Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina (za odstupanja u kakvoći – mjera građevinskog korištenja)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
2.	k.č.z. 2225/6	Grohote	648,00	<b>681,63</b>	1,00	1,00	1,00	<b>681,63</b>
3.	k.č.z. 2225/6	Grohote	619,00	<b>708,57</b>	1,00	1,00	1,00	<b>708,57</b>
4.	k.č.z. 2118/4	Grohote	400,00	<b>746,54</b>	1,00	1,00	1,00	<b>746,54</b>
5.	k.č.z. 2120/1	Grohote	413,00	<b>566,59</b>	1,00	1,00	1,00	<b>566,59</b>
7.	k.č.z. 2168/1	Grohote	662,35	<b>580,10</b>	1,00	1,00	1,00	<b>580,10</b>

\* - sukladno Prostornom planu uređenja Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 6/06, 5/10, 9/10 (ispravak), 2/12, 9/15, 26/15, 23/16, 3/17 (pročišćeni tekst), 17/17 (ispravak greške), 9/18, 11/19).

## 8.6. Statistička obrada i izračun

Tablica 6: Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Kupop. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
2.	k.č.z. 2225/6	Grohote	648,00	546,35	681,63	681,63	3,80	24,94	622,00
3.	k.č.z. 2225/6	Grohote	619,00	539,80	708,57	708,57	7,90	51,88	2.691,53
4.	k.č.z. 2118/4	Grohote	400,00	680,95	746,54	746,54	13,68	89,85	8.073,02
5.	k.č.z. 2120/1	Grohote	413,00	431,64	566,59	566,59	-13,72	-90,10	8.118,01
7.	k.č.z. 2168/1	Grohote	662,35	499,87	580,10	580,10	-11,66	-76,59	5.866,03
					<b>Prosjek:</b>	656,69			
					<b>Standardno odstupanje (±):</b>	65,03			
					<b>Pravilo dva-sigma (±):</b>	130,05			
<b>Tržišna vrijednost zemljišta <math>T_{v_{zemlj.}}</math> (kn/m<sup>2</sup>):</b>									<b>656,69</b>

-1.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/93, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/41, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 872,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$656,69 \text{ kn/m}^2 \times 872,00 \text{ m}^2 = 572.633,68 \text{ kn.}$$

-2.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/94, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/42, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 526,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$656,69 \text{ kn/m}^2 \times 526,00 \text{ m}^2 = 345.418,94 \text{ kn.}$$

-3.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/95, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/43, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 147,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$656,69 \text{ kn/m}^2 \times 147,00 \text{ m}^2 = 96.533,43 \text{ kn.}$$

-4.) Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Praznica), koje se u ukupnoj površini od 20,00 m<sup>2</sup> nalazi ispod izgrađene građevine trafostanice uračunata je u vrijednost građevine, a prikazana u točki 8.7. Procjena tržišne vrijednosti građevina, 8.7.1. Procjena tržišne vrijednosti trafostanice na č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote).

-5.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/111, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/50, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 8,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$656,69 \text{ kn/m}^2 \times 8,00 \text{ m}^2 = 5.253,52 \text{ kn.}$$

-6.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta oko izgrađene građevine (trafostanice) na č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote), ukupne površine 65,00 m<sup>2</sup> – 32,00 m<sup>2</sup> = 33,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$656,69 \text{ kn/m}^2 \times 33,00 \text{ m}^2 = 21.670,77 \text{ kn.}$$

**NAPOMENA:** Vrijednost građevinskog zemljišta ispod građevine (trafostanice), površine 32,00 m<sup>2</sup>, uračunata je u vrijednost građevine, a prikazana u točki 8.7. Procjena tržišne vrijednosti građevina, 8.7.2. Procjena tržišne vrijednosti trafostanice na č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote).

-7.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/23, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote, dio k.č.z. 2380/1, PL 1046 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046 K.O. Grohote), ukupne površine 2.245,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$656,69 \text{ kn/m}^2 \times 2.245,00 \text{ m}^2 = 1.474.269,05 \text{ kn.}$$

**NAPOMENA:** Kako je već ranije naznačeno, sakralne objekte koji se nalaze na predmetnoj čestici ne mogu procijeniti, te ovdje procjenjujem samo tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta. Naknadno ću se osvrnuti i procijeniti uočene graditeljske poboljšice (asfaltirane površine) na predmetnoj čestici.

-8.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta oko izgrađene građevine na č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote), ukupne površine 160,00 m<sup>2</sup> – 65,00 m<sup>2</sup> = 95,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$656,69 \text{ kn/m}^2 \times 95,00 \text{ m}^2 = 62.385,55 \text{ kn.}$$

**NAPOMENA:** Vrijednost građevinskog zemljišta ispod građevine, površine 65,00 m<sup>2</sup>, uračunata je u vrijednost građevine, a prikazana u točki 8.7. Procjena tržišne vrijednosti građevina, 8.7.3. Procjena tržišne vrijednosti kuće na č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote).

## 8.7. Procjena tržišne vrijednosti građevina

8.7.1. Procjena tržišne vrijednosti trafostanice na č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote):

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE (trafostanica)			
<b>A DOPRINOSI</b>	<b>kn/m<sup>3</sup></b>	<b>OG</b>	
komunalni doprinos	75,00	95,00	7.125,00 kn
			<b>7.125,00 kn</b>
<b>B PRIKLJUČCI</b>	<b>kn /m<sup>2</sup></b>	<b>BP (m<sup>2</sup>)</b>	
Paušalno	100,00	20,00	2.000,00 kn
			<b>2.000,00 kn</b>
<b>C ZEMLJIŠTE</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>	
	656,69	20,00	13.133,80 kn
			<b>13.133,80 kn</b>
<b>D GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>	<b>NKP (m<sup>2</sup>)</b>	
iz etalonske cijene građenja	4.800,00	15,00	<b>72.000,00 kn</b>
<b>SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE</b>			
<b>OVK</b> - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	60	0,52	
Godina procjene	2022		
Godina izgradnje	1980		
<b>G</b> - starost građevine	42		
<b>Rs</b> - relativna starost G/OVK	0,70		
<b>Fk</b> (Pravilnik, Prilog 10)	2,00		
<b>OOVK</b> - predvidivi ostatak održ. korištenja	31,20		
Zamjenska starost zgrade	28,80		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,48		34.560,00 kn
Preostala vrijednost	0,52		37.440,00 kn
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>			<b>37.440,00 kn</b>
<b>UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			
<b>A DOPRINOSI</b>			<b>7.125,00 kn</b>
<b>B PRIKLJUČCI</b>			<b>2.000,00 kn</b>
<b>C ZEMLJIŠTE</b>			<b>13.133,80 kn</b>
<b>D GRAĐENJE (SVG)</b>			<b>37.440,00 kn</b>
			<b>59.698,80 kn</b>

- Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost izgrađene gospodarske građevine, trafostanice, ukupne građevinske bruto površine zgrade 20,00 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine zgrade 15,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 20,00 m<sup>2</sup> i ukupnog volumena zgrade 95,00 m<sup>3</sup>, katnosti Priz, sa građevinskim zemljištem pod građevinom, izgrađene na č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote) iznosi **59.698,80 kn**.

8.7.2. Procjena tržišne vrijednosti trafostanice na č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote):

**TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE (trafostanica)**

A DOPRINOSI	kn/m <sup>3</sup>	OG	
komunalni doprinos	75,00	160,00	12.000,00 kn
			<b>12.000,00 kn</b>

B PRIKLJUČCI	kn /m <sup>2</sup>	BP (m <sup>2</sup> )	
Paušalno	100,00	32,00	3.200,00 kn
			<b>3.200,00 kn</b>

C ZEMLJIŠTE	kn/m <sup>2</sup>	P (m <sup>2</sup> )	
	656,69	32,00	21.014,08 kn
			<b>21.014,08 kn</b>

D GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA	kn/m <sup>2</sup>	NKP (m <sup>2</sup> )	
iz etalonske cijene građenja	4.800,00	24,00	<b>115.200,00 kn</b>

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE			
OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	60		
Godina procjene	2022		
Godina izgradnje	1980		
G - starost građevine	42		
Rs - relativna starost G/OVK	0,70		
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	2,00		
OOVK - predvidivi ostatak održ. korištenja	31,20	0,52	
Zamjenska starost zgrade	28,80		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,48		55.296,00 kn
Preostala vrijednost	0,52		59.904,00 kn
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>			<b>59.904,00 kn</b>

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
A DOPRINOSI	<b>12.000,00 kn</b>
B PRIKLJUČCI	<b>3.200,00 kn</b>
C ZEMLJIŠTE	<b>21.014,08 kn</b>
D GRAĐENJE (SVG)	<b>59.904,00 kn</b>
	<b>96.118,08 kn</b>

- Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost izgrađene gospodarske građevine, trafostanice, ukupne građevinske bruto površine zgrade 32,00 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine zgrade 24,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 32,00 m<sup>2</sup> i ukupnog volumena zgrade 160,00 m<sup>3</sup>, katnosti Priz, sa građevinskim zemljištem pod građevinom, izgrađene na č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote) iznosi **96.118,08 kn**.

8.7.3. Procjena tržišne vrijednosti kuće na č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote):

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE (kuća)			
A DOPRINOSI	kn/m <sup>3</sup>	OG	
komunalni doprinos	60,00	400,00	24.000,00 kn
vodni doprinos	8,44	400,00	3.376,00 kn
			<b>27.376,00 kn</b>
B PRIKLJUČCI	kn/m <sup>2</sup>	BP (m <sup>2</sup> )	
Paušalno	100,00	163,00	16.300,00 kn
			<b>16.300,00 kn</b>
C ZEMLJIŠTE	kn/m <sup>2</sup>	P (m <sup>2</sup> )	
	656,69	65,00	42.684,85 kn
			<b>42.684,85 kn</b>
D GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA	kn/m <sup>2</sup>	NKP (m <sup>2</sup> )	
iz etalonske cijene građenja	4.800,00	123,00	<b>590.400,00 kn</b>
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE			
OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	100	0,46	
Godina procjene	2022		
Godina izgradnje	1980		
G - starost građevine	42		
Rs - relativna starost G/OVK	0,42		
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	3,00		
OOVK - predvidivi ostatak održ. korištenja	46,00		
Zamjenska starost zgrade	54,00		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,54		318.816,00 kn
Preostala vrijednost	0,46		271.584,00 kn
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>			<b>271.584,00 kn</b>
UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			
A DOPRINOSI			<b>27.376,00 kn</b>
B PRIKLJUČCI			<b>16.300,00 kn</b>
C ZEMLJIŠTE			<b>42.684,85 kn</b>
D GRAĐENJE (SVG)			<b>271.584,00 kn</b>
			<b>357.944,85 kn</b>

- Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost izgrađene stambene građevine, obiteljske kuće, ukupne građevinske bruto površine zgrade 163,00 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine zgrade 123,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 65,00 m<sup>2</sup> i ukupnog volumena zgrade 400,00 m<sup>3</sup>, katnosti Sut + Priz + Potkr, sa građevinskim zemljištem pod građevinom, izgrađene na č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote) iznosi **357.944,85 kn**.

### **8.8. Procjena vrijednosti graditeljskih poboljšica**

-1.) Od graditeljskih poboljšica č.z. 2624/93, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/41, PL 1051 K.O. Grohote), uočen je asfaltirani plato (cesta) površine 872 m<sup>2</sup>.

Asfaltirani plato (cesta)	Podna površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (kn)
	872,00	120,00	<b>104.640,00</b>

Dakle, sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/93, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/41, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 872,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom asfaltiranim platoom (cestom), iznosi:

**572.633,68 kn + 104.640,00 kn = 677.273,68 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **677.000,00 kn**.

-2.) Od graditeljskih poboljšica č.z. 2624/94, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/42, PL 1051 K.O. Grohote), uočen je asfaltirani plato (cesta) površine 526 m<sup>2</sup>.

Asfaltirani plato (cesta)	Podna površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (kn)
	526,00	120,00	<b>63.120,00</b>

Dakle, sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/94, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/42, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 526,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom asfaltiranim platoom (cestom), iznosi:

**345.418,94 kn + 63.120,00 kn = 408.538,94 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **409.000,00 kn**.

-3.) Od graditeljskih poboljšica č.z. 2624/95, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/43, PL 1051 K.O. Grohote), uočen je asfaltirani plato (cesta) površine 147 m<sup>2</sup>.

Asfaltirani plato (cesta)	Podna površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (kn)
	147,00	120,00	<b>17.640,00</b>

Dakle, sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/95, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/43, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 147,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom asfaltiranim platoom (cestom), iznosi:



**96.533,43 kn + 17.640,00 kn = 114.173,43 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **114.000,00 kn**.

-4.) Nisu evidentirane graditeljske poboljšice na č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote).

Dakle, sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 20,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa izgrađenom gospodarskom građevinom, trafostanicom, ukupne građevinske bruto površine zgrade 20,00 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine zgrade 15,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 20,00 m<sup>2</sup> i ukupnog volumena zgrade 95,00 m<sup>3</sup>, katnosti Priz, iznosi:

**59.698,80 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **59.700,00 kn**.

-5.) Od graditeljskih poboljšica č.z. 2624/111, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/50, PL 1051 K.O. Grohote), uočen je betonirani plato (nogostup) površine 8 m<sup>2</sup>.

Betonirani plato (nogostup)	Podna površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (kn)
	8,00	100,00	<b>800,00</b>

Dakle, sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/111, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/50, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 8,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom betoniranim platoom (nogostupom), iznosi:

**5.253,52 kn + 800,00 kn = 6.053,52 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **6.100,00 kn**.

-6.) Nisu evidentirane graditeljske poboljšice na č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote).

Dakle, sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote), ukupne površine 65,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa izgrađenom građevinom, trafostanicom, ukupne građevinske bruto površine zgrade 32,00 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine zgrade 24,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 32,00 m<sup>2</sup> i ukupnog volumena zgrade 160,00 m<sup>3</sup>, katnosti Priz, iznosi:

**21.670,77 kn + 96.118,08 kn = 117.788,85 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **118.000,00 kn**.

-7.) Od graditeljskih poboljšica na č.z. 2624/23, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote, dio k.č.z. 2380/1, PL 1046 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046 K.O. Grohote), uočen je asfaltirani plato (cesta) površine 1.100 m<sup>2</sup>.

Asfaltirani plato (cesta)	Podna površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (kn)
	1.100,00	120,00	<b>132.000,00</b>

Dakle, sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/23, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote, dio k.č.z. 2380/1, PL 1046 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046 K.O. Grohote), ukupne površine 2.245,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom asfaltiranim platom (cestom) i bez izgrađenih sakralnih objekata, iznosi:

**1.474.269,05 kn + 132.000,00 kn = 1.606.269,05 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **1.610.000,00 kn**.

-8.) Nisu evidentirane graditeljske poboljšice na č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote).

Dakle, sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote), ukupne površine 160,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa izgrađenom stambenom građevinom, obiteljskom kućom, ukupne građevinske bruto površine zgrade 163,00 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine zgrade 123,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 65,00 m<sup>2</sup> i ukupnog volumena zgrade 400,00 m<sup>3</sup>, katnosti Sut + Priz + Potkr, iznosi:

**62.385,55 kn + 357.944,85 kn = 420.330,40 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **420.000,00 kn**.

## **9. ZAKLJUČAK:**

Metoda procjenjivanja odabrana je temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

-1.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/93, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/41, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 872,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom asfaltiranim platoom (cestom), na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**677.000,00 kn.**

-2.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/94, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/42, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 526,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom asfaltiranim platoom (cestom), na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**409.000,00 kn.**

-3.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/95, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/43, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 147,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom asfaltiranim platoom (cestom), na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**114.000,00 kn.**

-4.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 20,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa izgrađenom gospodarskom građevinom, trafostanicom, ukupne građevinske bruto površine zgrade 20,00 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine zgrade 15,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 20,00 m<sup>2</sup> i ukupnog volumena zgrade 95,00 m<sup>3</sup>, katnosti Priz, na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**59.700,00 kn.**

-5.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/111, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/50, PL 1051 K.O. Grohote), ukupne površine 8,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom betoniranim platoom (nogostupom), na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**6.100,00 kn.**

-6.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote), ukupne površine 65,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa izgrađenom građevinom, trafostanicom, ukupne građevinske bruto površine zgrade 32,00 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine zgrade 24,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 32,00 m<sup>2</sup> i ukupnog volumena zgrade 160,00 m<sup>3</sup>, katnosti Priz, na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**118.000,00 kn.**

-7.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/23, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote, dio k.č.z. 1380/1, PL 1046 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046 K.O. Grohote), ukupne površine 2.245,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa graditeljskom poboljšicom asfaltiranim platoom (cestom) i bez izgrađenih sakralnih objekata, na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**1.610.000,00 kn.**

-8.) Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote), ukupne površine 160,00 m<sup>2</sup>, zajedno sa izgrađenom stambenom građevinom, obiteljskom kućom, ukupne građevinske bruto površine zgrade 163,00 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine zgrade 123,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine pod zgradom 65,00 m<sup>2</sup> i ukupnog volumena zgrade 400,00 m<sup>3</sup>, katnosti Sut + Priz + Potkr, na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**420.000,00 kn.**

**Napomena:**

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

U Splitu, 28. rujna 2022. godine.

**SUDSKI VJEŠTAK:**

**MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.**

## **10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA**

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18) i Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18).

Od 1. siječnja 2015. PDV-a sukladno čl. 40. st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u, oslobođena je isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. U slučaju ako se prodaju nekretnine koje su prema gore navedenom oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj s te osnove nema obvezu za obračun PDV-a.

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

Neovisno podliježe li promet nekretnina obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili PDV-u, ili prijenos porezne obveze, svaki promet prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina u zakonski određenom roku. Dakle, isporučitelj koji na isporuku obračunava PDV obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja podnošenjem obrasca Prijave prometa nekretnina elektroničkim putem.

## **11. UPORABA DOKUMENTA**

Izvršen je vizualni pregled nekretnina sa fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu te podaci iz dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti izneseno je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja voda, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio niti od Naručiitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava, tereta niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanim zemljištima.

Ovaj Procjembeni elaborat izrađen je, kako je ranije navedeno, radi prodaje i ne smije se koristiti u druge svrhe.

## **12. IZJAVA PROCJENITELJA**

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica raščlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi raščlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje raščlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.



### **13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA**

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17, 39, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/18, 113, 118, 119/19)
- Zakon o izvlaštenju i utvrđivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)
- PPU Općine Šolta (Službeni glasnik Općine Šolta)
- Odluka Općine Šolta o komunalnom doprinosu
- Zakon o vodama (NN 66/19, 125/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NN 69/16)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine (NN 109/11)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/2019)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017. god. (HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhlir, Majčica
- Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2014.-2016.) <https://razvoj.gov.hr/>
- <http://buka.haop.hr/>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- financijska stabilnost <https://www.hnb.hr/documents>

#### **14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA**

**-1.) Č.z. 2624/93, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/41, PL 1051 K.O. Grohote)**



**-2.) Č.z. 2624/94, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/42, PL 1051 K.O. Grohote)**





-3.) Č.z. 2624/95, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/43, PL 1051 K.O. Grohote)



-4.) Č.z. 2624/96, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/44, PL 1051 K.O. Grohote)



-5.) Č.z. 2624/111, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/50, PL 1051 K.O. Grohote)

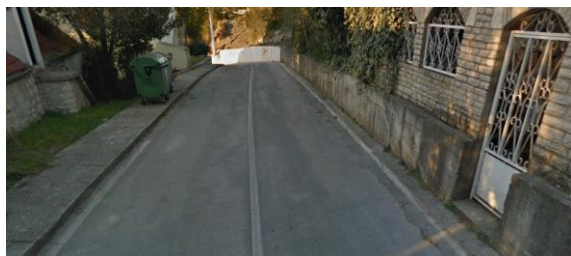
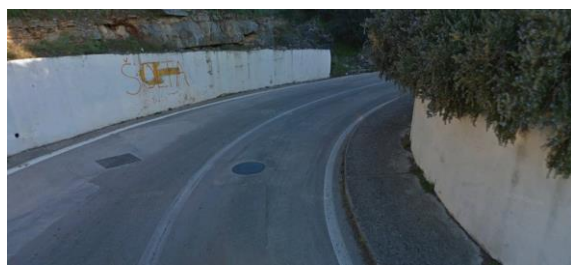




-6.) Č.z. 2624/34, ZU 715 K.O. Grohote (k.č.z. 2385, PL 1053 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote)



-7.) Č.z. 2624/23, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2384, PL 1044 K.O. Grohote, dio k.č.z. 2380/1, PL 1046 K.O. Grohote i dio k.č.z. 2380/2, PL 1046 K.O. Grohote)



-8.) Č.z. 2624/35, ZU 2155 K.O. Grohote (k.č.z. 2399/2, PL 1253 K.O. Grohote)



**15. IZVATCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT  
 Stanje na dan: 18.05.2022. 23:10

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30319/2019  
 Aktivne plombe: Z-36500/2020 (A-II)

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 715

VIŠE ZK TIJELA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	ZEM 2624/34	TRAFO			65	
		UKUPNO:			65	
II						
1.	2624/93	PUT			872	
2.	2624/111	DVORIŠTE			8	
3.	ZEM 2624/94	NEPLODNO, DIO ČATRNIJE			526	
		NEPLODNO			489	
		DIO ČATRNIJE			37	
4.	ZEM 2624/95	NEPLODNO			147	
5.	ZEM 2624/96	NEPLODNO			20	
		UKUPNO:			1573	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo II</b>		
	Zaprimljeno 01.09.2010. broj Z-7772/10	
1.1	Na temelju sporazuma osnivanju prava služnosti od 1. rujna 2010. godine, a u korist čest. zem. 2624/93, 2624/94, 2624/95, 2624/96, kao povlasnih nekretnina, uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaza, na teret čest. zem. 2624/27, kao poslužne nekretnine.	
<b>ZK tijelo II</b>		
	Zaprimljeno 23.08.2019.g. pod brojem Z-27845/2019	
3.1	ZABILJEŽBA, da se upis pod st. 1.1 odnosi i na čest. zem. 2624/111 (nastalu od čest. zem. 2624/93).	



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>ŠOLTA HT D.D. NEČUJAM</b>		
1.2	Zaprimljeno 14.11.2017.g. pod brojem Z-40127/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, BROJ: 14. ST-907/2016 08.11.2017, nad stečajnim dužnikom ŠOLTA HT d.d., Nečujam, Šetalište Marulića 1 (OIB:44579304568), glede čest. zem. 2624/34.	
<b>ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>ŠOLTA HT D.D. NEČUJAM</b>		
1.2	Zaprimljeno 14.11.2017.g. pod brojem Z-40127/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, BROJ: 14. ST-907/2016 08.11.2017, nad stečajnim dužnikom ŠOLTA HT d.d., Nečujam, Šetalište Marulića 1 (OIB:44579304568), glede čest. zem. 2624/93, čest. zem. 2624/94, čest. zem. 2624/95 i čest. zem. 2624/96.	
1.3	Zaprimljeno 23.08.2019.g. pod brojem Z-27845/2019  ZABILJEŽBA, da se upis pod st. 1.2 odnosi i na čest. zem. 2624/111 (nastalu od čest. zem. 2624/93).	na 1 (1.2)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3. ZK tijelo II</b>			
3.1	Zaprimljeno 14.07.2010. broj Z-6523/10  Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju sporazuma br. 129/2010 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 13. srpnja 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od osam milijunastodvjestisuće- šestosedamdesetjedan euro i sedam centi u kunskoj protuvrijednosti sa ostalim troškovima i nuzgredicama, u korist:	8.102.671,07 EUR	
3.3	SPOREDNI ULOŽAK, a za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 2195 E-1,2,3,4,5,6,7,8 K. O. Grohote		
3.4	Zaprimljeno 26.04.2018.g. pod brojem Z-16462/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, IZJAVA O PROMJENI OVLAŠTENIKA ZAJEDNIČKOG ZALOŽNOG PRAVA (SIMULTANE HIPOTEKE) 12.04.2018, Ugovor o ustupu potraživanja od 30. srpnja 2014. godine, Potvrde od 30. srpnja 2014. godine, koje se isprave u originalu nalaze u zbirci isprava ovog suda pod Z-10702/14, s imena i koristi založnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. (OIB:87939104217), u korist: <b>ADRIATICA.NET D.O.O., OIB: 20350489217, ULICA ISIDORA KRŠNJAVOGA 1, 10000 ZAGREB</b>		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.05.2022.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 18.05.2022. 23:10

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj ZK uložka: 2155

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30319/2019

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 2624/23	PAŠNJAK			2245	
2.	ZEM 2624/35	DVOR, ZGRADA			160	
		DVOR			95	
		ZGRADA			65	
		UKUPNO:			2405	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 01.09.2010. broj Z-7772/10	
1.1	Na temelju sporazuma osnivanju prava služnosti od 1. rujna 2010. godine, a u korist čest. zem. 2624/23, 2624/35, kao povlasnih nekretnina, uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaza, na teret čest. zem. 2624/27, kao poslužne nekretnine.	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŠOLTA HT D.D. NEČUJAM, OIB: 44579304568	
1.2	Zaprimljeno 14.11.2017.g. pod brojem Z-40127/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, BROJ: 14. ST-907/2016 08.11.2017, nad stečajnim dužnikom ŠOLTA HT d.d., Nečujam, Šetalište Marulića 1 (OIB:44579304568), glede čest. zem. 2624/35.	
1.3	Zaprimljeno 09.07.2019.g. pod brojem Z-23192/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 4. ST-907/2016-93 02.07.2019, nad dužnikom ŠOLTA HT d.d., Nečujam, Šetalište Marulića 1, (OIB:44579304568).	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Pred. 3. veljače 1998. Z-773/98  Zabilježu se da za upis zgrade površine 65 m2 sagrađene na č.zem. 2624/35 nije priložena uporabna dozvola.		
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 14.07.2010. broj Z-6523/10  Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju sporazuma br. 129/2010 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 13. srpnja 2010. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od osam milijunastodvjetisuće- šestosedamdesetjedan euro i sedam centi u kunskoj protuvrijednosti sa ostalim troškovima i nuzgredicama, u korist:	8.102.671,07 EUR	
4.3	SPOREDNI ULOŽAK, a za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 2195 E-1,2,3,4,5,6,7,8 K. O. Grohote.		
4.4	Zaprimljeno 26.04.2018.g. pod brojem Z-16462/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, IZJAVA O PROMJENI OVLAŠTENIKA ZAJEDNIČKOG ZALOŽNOG PRAVA (SIMULATANE HIPOTEKE) 12.04.2018, Ugovora o ustupu potraživanja od 30. srpnja 2014. godine, ovjerenog u potpisu pred javnim bilježnikom u Zagrebu Željkom Picukarić dana 30. srpnja 2014. godine pod br. OV-1501/14, Potvrde od 30. srpnja 2014. godine, ovjerene u potpisu pred javnim bilježnikom u Zagrebu Željkom Picukarić dana 30. srpnja 2014. godine pod br. OV-1503/14, koje isprave u originalu nalaze u zbirci isprava ovog suda pod Z-10702/14, s imena i koristi založnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d. (OIB:87939104217), u korist:  <b>ADRIATICA.NET D.O.O., OIB: 20350489217, ULICA ISIDORA KRŠNJAVOGA 1, 10000 ZAGREB</b>		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.05.2022.

**16. PRIJEPI SI POSJEDOVNIH LISTOVA**

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan: 19.05.2022

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**PRIJEPI SI POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: GROHOTE (Mbr. 329762)

Posjedovni list: 1051

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠOLTA HOTELSKO TURISTIČKO DIONIČKO DRUŠTVO, GROHOTE, NEČUJAM, ŠETALIŠTE MARULIĆA 1	

**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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2393	NEČUJAM	25	6		
			KUĆA, NEČUJAM	25			
		2399/19	NEČUJAM	62	6		
			KUĆA, NEČUJAM	62			
		2399/26	NEČUJAM	72	6		
			KUĆA, NEČUJAM	72			
		2399/41	NEČUJAM	872	6		
			PUT	872			
		2399/42	NEČUJAM	526	6		
			NEPLODNO	489			
			ČATRNIJA DIO	37			
		2399/43	NEČUJAM	147	6		
			NEPLODNO	147			
		2399/44	NEČUJAM	20	6		
			NEPLODNO	20			
		2399/46	NEČUJAM	77	6		
			STAMB. ZGR.	77			
		2399/49	NEČUJAM	131	6	KD	
			DVORIŠTE	131			
		2399/50	NEČUJAM	8	6		
			DVORIŠTE	8			
		2410/1	GUKA	51	6		
			ŠUMA	51			
		2465	NEČUJAM	316	6		
			KUĆA, NEČUJAM	206			
			DVOR	110			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2466	NEČUJAM	184	6		
			KUĆA, NEČUJAM	184			
		2467	NEČUJAM	324	6		
			KUĆA, NEČUJAM	206			
			DVOR	118			
		2468	NEČUJAM	4963	6		
			ŠUMA	1000			
			DVOR	2963			
			MASLINJAK	1000			
Ukupna površina katastarskih čestica				7778			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.10.2022. 15:12

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GROHOTE (Mbr. 329762)

Posjedovni list: 1053

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DP ELEKTRODALMACIJA, POLJČKA CESTA B.B., SPLIT	

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		381	BRDO	14	16		
			TRAFOSTANICA, BRDO	14			
		501/2	GROHOTE	22	16	KD	
			TRAFOSTANICA, GROHOTE	10			
			DVOR	12			
		587/2	GROHOTE	392	1		
			ZGRADA	32			
			DVOR	360			
		1635	ROGAČ	20	2		
			TRAFOSTANICA, ROGAČ	20			
		1756	BANJE	12	2		
			TRAFOSTANICA, BANJE	6			
			DVOR	6			
		2121/2	GAJ	142	6		
			TRAFOSTANICA, GAJ	18			
			NEPLODNO	124			
		2385	NEČUJAM	32	6		
			TRAFOSTANICA, NEČUJAM	32			
		2882/2	POD VELU GOMILU	2000	7		
			ZGRADA	198			
			GOSP. DVOR	1802			
		3256	KAVČINA	35	17	KD	
			TRAFOSTANICA, KAVČINA	6			
			DVOR	29			
Ukupna površina katastarskih čestica				2669			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GROHOTE (Mbr. 329762)

Posjedovni list: 1044

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CRKVA SV.STJEPANA, GROHOTE, GROHOTE	

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		196	HRV.KATOL.CRKVA	116	1		
			CRKVA, HRV.KATOL.CRKVA	32			
			DVOR	84			
		857/1	GROHOTE	904	16	KD	
			KUĆA, GROHOTE	123			
			DVOR	731			
			čatrnja	50			
		857/2	GROHOTE	1828	16	KD	
			RUŠEVINA, GROHOTE	156			
			CRKVA, GROHOTE	532			
			DVOR	1140			
		857/3	GROHOTE	710	16	KD	
			CRKVA, GROHOTE	20			
			GROBLJE	690			
		1634	ROGAČ	659	2		
			CRKVA, ROGAČ	92			
			DVOR	567			
		2384	NEČUJAM	821	6		
			RUŠEVINA, GAJ-SV.PETAR	34			
			CRKVA, GAJ. SV.PETAR	35			
			DVOR	752			
Ukupna površina katastarskih čestica				5038			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GROHOTE (Mbr. 329762)

Posjedovni list: 1046

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO-PUTEVI, GROHOTE, GROHOTE	

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		11	DOČINA	731	1		
			PUT	731			
		79/1	BRDO	4043	1		
			PUT	4043			
		79/2	BRDO	43	1		
			PUT	43			
		79/3	BRDO	944	1		
			PUT	944			
		118	DOČINA	894	1		
			PUT	894			
		120	DOČINA	412	1		
			PUT	412			
		140/1	DOČINA	114	1		
			PUT	114			
		140/2	DOČINA	231	1		
			PUT	231			
		143	DOČINA	83	1		
			PUT	83			
		171	DOČINA	450	1		
			PUT	450			
		177/1	DOČINA	1489	1		
			PUT	1489			
		177/2	DOČINA	123	1		
			PUT	123			
		177/3	DOČINA	412	1		
			PUT	412			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2321	GAJ	2596	5		
			PUT	2596			
		2380/1	GAJ	5592			
			PUT	5592			
		2380/2	GAJ	338	6		
			PUT	338			
		2380/3	GAJ	1463	6		
			PUT	1463			
		2427	GAJ	151	10		
			PUT	151			
		2432	GAJ	3200	10		
			PUT	3200			
		2452	GAJ	1883	6		
			PUT	1883			
		2551	MASLINICA	252	7		
			PUT	252			
		2559	ROKOTINA	569	7		
			PUT	569			
		2590/1	MASLINICA	818	7		
			PUT	818			
		2650/1	ŠUMPJINSKI RATAČ	2600	7		
			PUT	2600			
		2650/2	ŠUMPJINSKI RATAČ	48	7		
			PUT	48			
		2663	ŠUMPJINSKI RATAČ	28	6		
			PUT	28			
		2704	ŠUMPJINSKI RATAČ	776	6		
			PUT	776			
		2731	ŠUMPJINSKI RATAČ	910	6		
			PUT	910			
		2741	ŽUKOVA	965	7		
			PUT	965			
		2755	ŽUKOVA	349	7		
			PUT	349			
		2773	ŽUKOVA	843	7		
			PUT	843			
		2798	ŽUKOVA	621	7		
			PUT	621			
		2818	ŽUKOVA	396	7		
			PUT	396			
		2836	ŽUKOVA	440	7		
			PUT	440			
		2879	POD VELA GOMILA	188	7		
			PUT	188			
		2888	ŽUKOVA	292	7		
			PUT	292			



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GROHOTE (Mbr. 329762)

Posjedovni list: 1253

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HT-TKC, SINJSKA 4, SPLIT	

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/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2399/2	NEČUJAM	160	6		
			ZGRADA	65			
			DVOR	95			
Ukupna površina katastarskih čestica				160			

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

## 17. IZVODI IZ KATASTARSKOG PLANA

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2399/41

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 19.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2399/42

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 19.05.2022





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2399/43

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 19.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2399/44

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 19.05.2022





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2399/50

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1



Datum ispisa: 19.05.2022



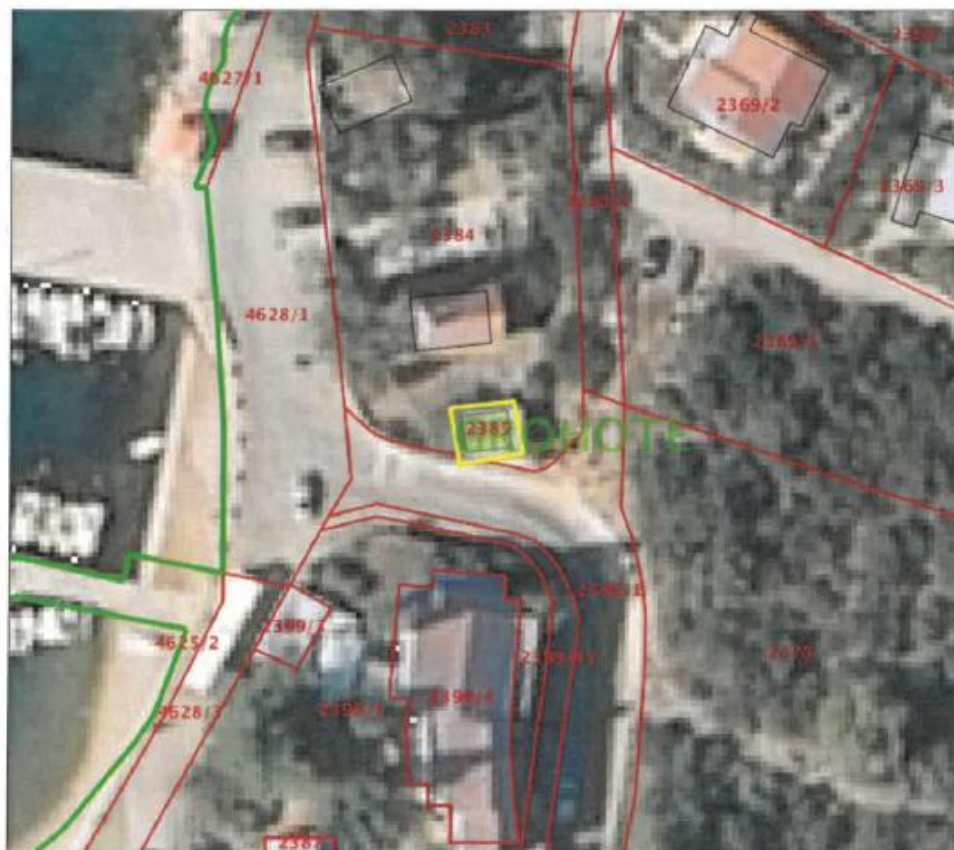
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2385

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2384

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 19.05.2022





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2380/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 19.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2380/2

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilbližno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 19.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GROHOTE, 329762  
k.č. br.: 2399/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 19.05.2022



## 18. PRESLIK IDENTIFIKACIJE ČESTICA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SPLIT

KLASA: 936-02/21-04/1066  
URBROJ: 541-28-02/12-21-2  
SPLIT, 19.11.2021

Područni ured za katastar Split povodom zahtjeva ŠOLTA HOTELSKO TURISTIČKO DIONIČKO  
DRUŠTVO U STEČAJU, OIB: 44579304568, ŠETALIŠTE MARULIĆA 1, NEČUJAM 21430  
GROHOTE, HRVATSKA izdaje:

### IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR				ZEMLJIŠNA KNJIGA			
Kat.općina	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	Broj ZK č. ul.	Broj ZK ul.	Površina (m2)
329762, GROHOTE	2399/41	1051	872	GROHOTE	2624/93	715	872
329762, GROHOTE	2399/42	1051	526	GROHOTE	ZEM 2624/94	715	526
329762, GROHOTE	2399/43	1051	147	GROHOTE	ZEM 2624/95	715	147
329762, GROHOTE	2399/44	1051	20	GROHOTE	ZEM 2624/96	715	20
329762, GROHOTE	2399/50	1051	8	GROHOTE	2624/111	715	8
329762, GROHOTE	2401/3	1326	165	GROHOTE	ZEM 2624/34	715	165

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu postupaka pred sudom te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pritojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pritojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pritojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

NAPOMENA: Ovdje je pogrešno identificirana č.z. 2624/34 K.O. Grohote. Nova identifikacija spomenute čestice prikazana je na 84. str. ovog Elaborata.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SPLIT

KLASA: 936-02/21-04/982  
URBROJ: 541-28-01/5-21-2  
SPLIT, 15.11.2021

Područni ured za katastar Split povodom zahtjeva ŠOLTA HOTELSKO TURISTIČKO DIONIČKO  
DRUŠTVO U STEČAJU, OIB: 44579304568, ŠETALIŠTE MARULIĆA 1, NEČUJAM 21430  
GROHOTE, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR				
Glavna knjiga	Broj Z.K. čestice	Broj ZK ul.	Površina (m <sup>2</sup> )	Kat. općina	ZKČ je dio KČ	Broj kat. čestice	Broj PL	Površina (m <sup>2</sup> )
329762, GROHOTE	ZEM 2624/23	2155	2245	329762 GROHOTE	dio dio	2384	1044	821
						2380/1	1046	5592
						2380/2	1046	338
329762, GROHOTE	ZEM 2624/35	2155	160	329762 GROHOTE		2399/2	1253	160

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

**NAPOMENA:** S obzirom da izdana identifikacija čestica nije činjenica o kojoj se u ovom Uredu vodi službena evidencija ista služi samo kao informacija.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:  
Emil Pesenti, geodetski tehničar  
ovlašteni geodetski referent

Službena osoba:  
Emil Pesenti, geodetski tehničar  
ovlašteni geodetski referent



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SPLIT

KLASA: 930-04/22-04/1015  
URBROJ: 541-28-02/9-22-2  
SPLIT, 28.09.2022

Područni ured za katastar Split, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva ŠOLTA HOTELSKO  
TURISTIČKO DIONIČKO DRUŠTVO U STEČAJU, OIB: 44579304568, ŠETALIŠTE MARULIĆA 1,  
NEČUJAM 21430 GROHOTE, HRVATSKA izdaje:

**IDENTIFIKACIJA ČESTICA**

ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR			
Glavna knjiga	Broj ZK čestice ZEM	Broj ZK uloška	Površina (m2)	Katastarska općina	Broj Kat.čestice	Broj PL	Površina (m2)
GROHOTE	2624/34	715	65	GROHOTE	2385 DIO 2384	1053 1044	32 821

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

**Napomena: S obzirom da izdana identifikacija čestica nije činjenica o kojoj se u ovom Uredu vodi službena evidencija ista služi samo kao informacija.**

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:  
Sandra Jović, geodetski tehničar  
ovlaštena geodetska referentica

Službena osoba:  
Sandra Jović, geodetski tehničar  
ovlaštena geodetska referentica



**Naziv izdavatelja dokumenta**

Zajednički  
informatički sustav

**Naziv izdavatelja  
certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

**Vrijeme izdavanja dokumenta**

28.09.2022. 09:41

**Serijski broj  
certifikata**

255891611449423900726139128440182744017

**Algoritam potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z142489235cd9a180

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

**Napomene**

## 19. GRAFIČKI DIO PPU OPĆINE ŠOLTA (KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)

### IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠOLTA (VII)

#### 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA Površine za razvoj i uređenje

MJ. 1:25000

##### I RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

- GRANICE GRADEVINSKIH PODRUČJA NASELJA I IZDOJENIH DJELOVA GPN
- ZORADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)
- NEIZORADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)

##### DRUŠTVENA NAMJENA

- DRUŠTVENA NAMJENA (socijalna - D2, zdravstvena - D3, školska D4)

##### GOSPODARSKA NAMJENA

- POSLOVNA NAMJENA (pretežno uslužna - K1, pretežno trgovačka - K2)
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (hotel - T1, turističko naselje - T2)

##### OSTALE POVRŠINE

- LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET
  - operativni dio luke
  - komunalni dio luke
  - nautički dio luke
- LUKA NAUČIČKOG TURIZMA (UNUTAR LUKE OTVORENA ZA JAVNI PROMET)
- ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (športsko rekreacijska - R2, uređena plaža - Rb)
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- JAVNO PROMETNE POVRŠINE
- OROBLJE

##### II RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA GOSPODARSKA NAMJENA

- GRANICE IZDOJENIH GRADEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (hotel - T1, turističko naselje - T2)
- POSLOVNO-DRUŠTVENA KOMUNALNO SREVISNA K 3.1 - uređaj za pročišćavanje K 3.2 - sanacije odgađanja komunalnog otpada, rekreativno dvorište i pretovarna stanica K 3.3 - rekreativno dvorište građevinskog otpada
- POVRŠINE UZGAJALIŠTA (AKVAKULTURA) postojeća/plansirana
- MRJESTILIŠTE
- POVRŠINE EKSPLOATACIJE MINERALNIH SIROVINA (eksploatacijsko polje)

##### OSTALE POVRŠINE

- LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET
- LUKA POSEBNE NAMJENE (nautički dio luke - LS)
- ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (športsko rekreacijska - R2, športsko rekreacijska-pretežno rekreacijska - R2.2, športsko zabavna - R3, uređena plaža - Rb)
- POSEBNA NAMJENA

##### POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVE OSNOVNE NAMJENE

- VRIJEDNO OSRADIOVO TLO
- OSTALA OSRADIOVA TLA

##### ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- ZAŠTITNA ŠUMA
- ŠUMA POSEBNE NAMJENE
- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
- OROBLJE

##### GRANICE

- GRANICA NASELJA
- PROSTOR OGRANIČENJA UNUTAR ZOP - a

##### PROMET

###### CESTOVNI PROMET

- OSTALE DRŽAVNE CESTE
- OSTALE DRŽAVNE CESTE (planirane)
- OSTALE DRŽAVNE CESTE (planirane - alternativni koridor)
- ŽUPANIJSKA CESTA
- ŽUPANIJSKA CESTA (planirana)
- LOKALNA CESTA
- LOKALNA CESTA (planirana)
- NERAZVRSTANE CESTE - GLAVNE
- NERAZVRSTANE CESTE - GLAVNE

###### POMORSKI PROMET

- MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA
- MORSKA LUKA ZA POSEBNE NAMJENE ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA (LUKA NAUČIČKOG TURIZMA)
- PRIVEZIŠTE
- UREĐENO SIDRIŠTE
- PRIRODNO SIDRIŠTE

##### ZRAČNI PROMET

- HELIDROM



Šuparje:	SPLITSKO DALMATINSKA
Općina:	ŠOLTA
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE (VI)
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1.
Skala kartografskog prikaza:	1:25000
Odluka o izradi i dopuni PPU Općine Šolta	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Šolta", br. 12/18.
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid odluke: od 15. ožujka 2019.g. do 22. ožujka 2019.g.
Prilog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: mr.sc. NATAŠA NAZOR JOVANOVIĆ, dipl. iur.
Službenost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Službeni glasnik" br. 15/13, 65/17, 114/18 i 28/19) broj suglasnosti: 380-03/18-11502; Uredbom 031-08-1-1-19-4.	datum: 18. lipnja 2019.
Prostorna nadležnost koja je izradila plan:	URBOS d.o.o. SPLIT
Prilog javne rasprave koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: MAJA MADIRACA, dipl. oec.
Odgovorni voditelj: Gordana Radman, dipl. iur. arh.	Koordinator: Dr.sc. ZORAN RADMAN, znanstveni suradnik
Stručni tim o izradi plana:	1. GORDANA RADMAN, dipl. iur. arh. 2. MAJA MADIRACA, dipl. oec. 3. Dr.sc. ZORAN RADMAN, znanstveni suradnik 4. LARIŠA BAČIĆ, dipl. iur. građ. 5. TONI LUBIĆ, mag. iur. arh. 6. ANA PASTUJOVIĆ, mag. iur. arh. 7. IVANA BUBIĆ, univ. spec. oec. 8. MISLAV MADIRACA, univ. spec. oec.
Prilog predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Ada Rudić
Izvođenost ovog prostornog plana s izvođenim izvješćem:	Prilog nadležnog tijela: (ime, prezime i potpis)

