

PREDMET:	PROCJENDBENI ELABORAT
NEKRETNINA:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE
LOKACIJA:	č.z 2625/20 (k.č.z. 2410/1), č.z 2625/632 (k.č.z. 2412/4), č.z 2625/1066 (k.č.z. 2412/35), č.z 2625/631 (k.č.z. 2412/3), č.z 2625/906 (k.č.z. 2412/6), č.z.2625/630 (k.č.z. 3904/3998) k.o. Grohote
NARUČITELJ:	Općinski sud u Splitu, Gundulićeva 29a, 21000 Split Sudac IRENA KLISOVIĆ oib: 61980608934
SVRHA:	OVRŠNI POSTUPAK OVR-1920/17
TD:	19-62-PVN
DATUM:	Split, studeni 2019.
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:	RH, Županijski sud u Splitu, Ured predsjednika, Broj: 4 Su-656/2018 od 05.12.2018, Split
IZRADILA:	stalni sudski vještak i procjenitelj Marija Šarić Leko, dipl.ing.građ.
ODGOVORNA OSOBA U STING d.o.o.:	Marija Šarić Leko, direktor



• **SADRŽAJ** prema sa čl. 67. i 68. Pravilnika

1	SAŽETAK PROCJENE:.....	2
2	ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTRARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA	3
2.1	ZADATAK.....	3
2.2	DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE.....	3
2.3	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI	3
3	REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA.....	6
3.1	REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA.....	6
3.2	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA	7
4	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST.....	8
5	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI.....	11
6	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	11
6.1.1	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	11
6.1.2	KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA	11
6.1.3	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	12
6.1.4	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU)	12
6.1.5	KOEFICIJENT ODSUPANJE U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA	12
6.1.6	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA	12
6.1.7	UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	12
6.1.8	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE ZBOG NAČINA GRADNJE (SMJEŠTAJ NA KATASTRARSKOJ ČESTICI)	12
7	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE.....	12
8	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI, KAKVOĆI NEKRETNOSTI I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBILAJNIH OKOLNOSTI	13
8.1	ZAKLJUČAK U SVEZI OBRACHUNA VAŽEĆIH POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNOSTI MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA, TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	18
8.2	OSVRT NA OBRACHUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNOSTI:	19
9	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	20
9.1	PRIMJENJENI PROPISI, STRUČNA I ZNANSTVENA LITERATURA	20
10	OVLAŠTENJE.....	21
11	PRILOZI	24
11.1	IZVADAK IZ GEOPORTALA (HTTPS://GEOPORTAL.DGU.HR/)	24
11.2	ZK IZVADAK	26

1 SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj procjene: Općinski sud u Splitu, Gundulićeva 29a, 21000 Split
Sudac IRENA KLISOVIĆ
oib: 61980608934

Dan pregleda nekretnine: 12.11.2019. god.

Dan kakvoće: 12.11.2019. god.

Dan vrednovanja: 12.11.2019. god.

Osnovica za procjenu: tržišna vrijednost nekretnine

Na dan procjene 12.11.2019. god. prema tečajnoj listi HNB 1€ = 7,427660 kn

Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadran iznosi 119,24 za drugo tromjesečje 2019. god.

Nekretnina: građevinsko zemljište sa poboljšicama

Cjenovni blok: Šolta-Šuma 3

Općinski sud u Splitu, ZK odjel Split, ko Grohote						
Zk ulozak	1368	1683	1683	1682	2425	1681
čz	2625/20	2625/632	2625/1066	2625/631	2625/906	2625/630
kčz	2410/1	2412/4	2412/35	2412/3	2412/6	2412/2
Površina zemljišta (m ²):	51	5424	33	2566	284	3998
Udio zemljišta (m ²) u decimalnom obliku:	1	0,979	0,979	0,655	0,278	0,976
Jedinična cijena zemljišta (kn/m ²€/m ²)					307,13	41,35
Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	15.663,42	1.665.850,50	10.135,15	788.084,88	87.223,74	1.227.889,07
Tržišna vrijednost poboljšica (kn)	-	1.161.256,52	64.926,55	549.370,25	304.016,27	855.955,67
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (kn)	15.663,42	2.827.107,02	75.061,70	1.337.455,13	391.240,01	2.083.844,74
Vrijednost nekretnine s obzirom na udio (kn)	15.663,42	2.767.737,77	73.485,40	876.033,11	108.764,72	2.033.832,47
Tržišna vrijednost - zaokruženo	15.700,00 kn	2.767.700,00 kn	73.500,00 kn	876.000,00 kn	108.800,00 kn	2.033.800,00 kn
	2.113,72 €	372.620,72 €	9.895,44 €	117.937,55 €	14.647,95 €	273.814,36 €
Jedinična tržišna cijena (kn/m ²)	307,13 kn	521,22 kn	2.274,60 kn	521,22 kn	1.377,61 kn	521,22 kn
Jedinična tržišna cijena (€/m ²)	41,35 €	70,17 €	306,23 €	70,17 €	185,47 €	70,17 €

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.



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

2.1 ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, **Općinski sud u Splitu, Gundulićeva 29a, Split, sudac Irena Klisović**, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnosti, u svrhu ovršnog postupka OVR 1920/17 za nekretnosti upisane u zemljišne knjige i katastarski operat kao **č.z 2625/20 (k.č.z. 2410/1), č.z 2625/632 (k.č.z. 2412/4), č.z 2625/1066 (k.č.z. 2412/35), č.z 2625/631 (k.č.z. 2412/3), č.z 2625/906 (k.č.z. 2412/6), č.z.2625/630 (k.č.z. 2412/2) k.o. Grohote**

Osnovica za proračun je tržišna vrijednost nekretnosti.

2.2 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

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

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

Za dan vrednovanja uzima se dan izrade elaborata i to 12.11.2019. god.

Za dan kakvoće uzima se dan izrade elaborata i to 12.11.2019. god.

2.3 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

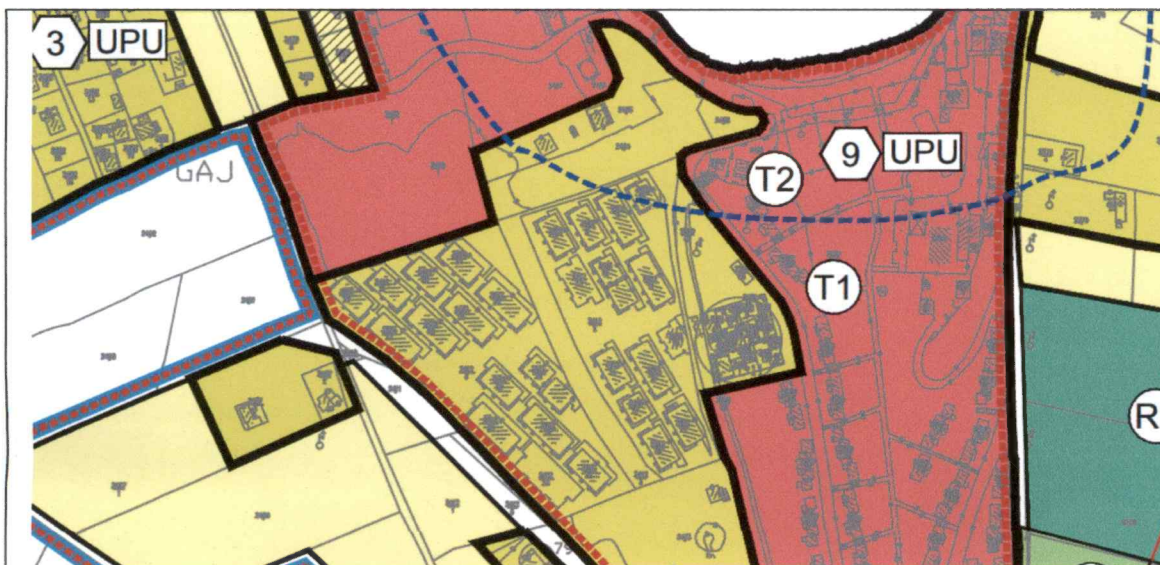
Predmetna nekretnost odnosi se na k.č.z. 2625/7 ko Split, koje u naravi predstavlja građevinsko zemljište M namjene. Prema prostorno planskoj dokumentaciji, nekretnost se nalazi u DPU istočno od potoka Radoševac (Sl.g. grada Splita 7/08). Sukladno istom predmetna nekretnost ulazi u sastav građ.čestice M-22 na kojoj je predviđena izgradnja mješovite namjene, katnosti $E=Po+S+P+3K$. Površina procjendbene nekretnosti iznosi 78 m².

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

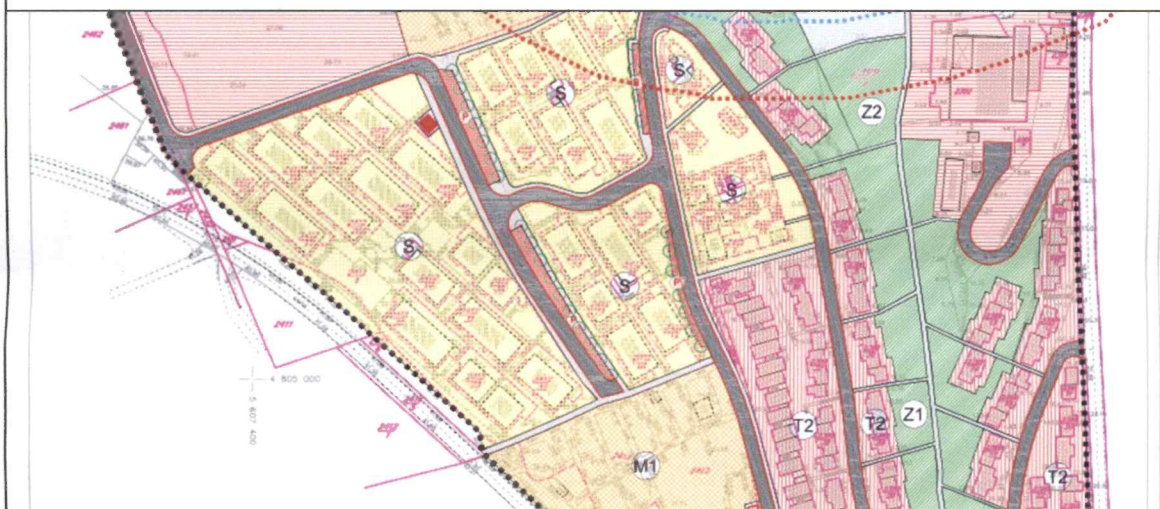
Zemljišne i katastarske oznake NISU usklađene. U nastavku je dana identifikacija istih:

k.o. Grohote								PPUO Šolta / UPU 9		
Redni broj	Čestica zemlje	Katastarska čestica	ZK uloža k/PL	Suvlasnički udio (%)	Površina u prometu (m ²)	Ukupna površina (m ²)	Oznaka zemljišta	Namjena	kis GP _I	katgorija
1	2625/20	2410/1	1368	1	51	51	šuma	I	1	II
2	2625/632	2412/4	1683	1780/1819	5424	5424	dvorište	S	1	II
3	2625/1066	2412/35	1683	1780/1819	33	33	garaža	S	1	II
4	2625/631	2412/3	1682	1680/2566	2566	2566	šuma	S	1	II
5	2625/906	2412/6	2425	3904/3998	284	284	šuma	I	1	II
6	2625/630	2412/2	1681	3904/3998	3998	3998	neplodno	S	1	II

Identifikacija s obzirom na PP općine Šolta



PPUO Šolta –list 12-Korištenje i namjena



UPU 9-Ugostiteljsko turističke zone-Nečujam-Centar-Korištenje i namjena prostora

Izvod iz PPUO Šolta

15

Službeni glasnik Općine Šolta

3/2017

Članak 32.

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

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

a) minimalna površina građevinske parcele je za slobodno stojeće građevine 300 m², a za dvojne 200 m²;

b) maksimalni koeficijent izgrađenosti za samostojeće $k_{ig}=0,4$, a za dvojne građevine $k_{ig}=0,5$;

c) maksimalni koeficijent iskorištenosti za samostojeće i dvojne građevine $k_{is}=1$;

d) maksimalni broj etaža P+1 sa maksimalnom visinom V=7 m u obalnim naseljima, u naseljima u unutrašnjosti P+2 s maksimalnom visinom do 9 m, sve građevine mogu imati podrum i suteran u okviru zadane visine:

Izvod iz UPU 9

4.3. REKONSTRUKCIJA I NOVA GRADNJA STAMBENIH I STAMBENO POSLOVNIH GRADEVINA

Članak 23.

PROSTORNA CJELINA 4 i 8

Omogućava se gradnja novih građevina, zamjena i rekonstrukcija postojećih građevina prema uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice je 300 m²
 - ~~maksimalni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,4~~
 - ~~maksimalni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 1,0~~
 - ~~maksimalna katnost građevine je Po+P+2~~
 - maksimalna visina građevine je 9,0 m
 - minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi 2,0 m
 - minimalna udaljenost građevine od granica javno-prometnih površina iznosi 3,0 m
 - minimalni pristup građevne čestice na javnu prometnu površinu iznosi 3,5 m
 - minimalni broj parkirnih mjesta (nadzemnih ili podzemnih) na građevnoj čestici prema točki 5.1.
- Uvjeti gradnje prometne mreže ovog Plana
- minimalno 20% površine građevne čestice se treba urediti kao zelena površina
 - maksimalna tlocrtna površina objekta ne može prelaziti 300 m²

BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

PEDOLOŠKA KARTA:



3 REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENIVANE NEKRETNOSTI, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA

Dan pregleda nekretnosti: 12.11.2019. god.
Opseg obilaska: Obavljen je vizualni pregled nekretnosti i fotodokumentiran.
Na očevidu su prisutni: Irena Klisović, sutkinja
Božena Semren, zapisničarka
Vesna Goleš, ovrhovoditelj
Ante Bošnjak, sudski vještak za geodeziju
Marija Šarić Leko, procjenitelj
Korištena dokumentacija: Katastarski preriš, ZK izvadak

3.1 REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



Dio č.z.2625/631 koja u naravi predstavlja cestu sa parkirališnim mjestima



Dio č.z 2625/631 (parkirlište) i k.č.z. 2625/630



Dio č.z 2625/630 koja u naravi predstavlja okućnicu,



Dio č.z 2625/630 koja u naravi predstavlja okućnicu,



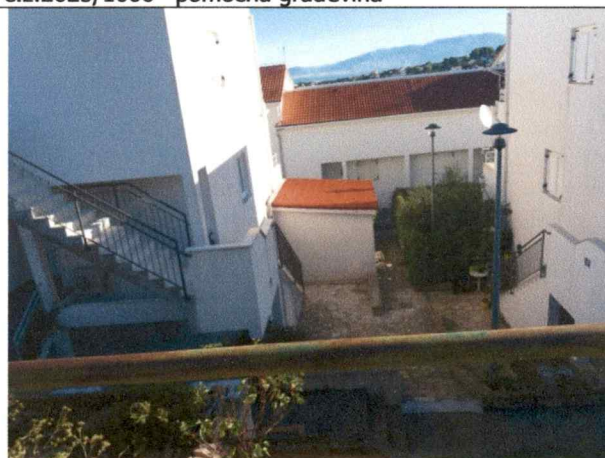
Dio č.z. 2625/631 (cesta) i dio 2625/632-okućnica



č.z.2625/1066 –pomoćna građevina



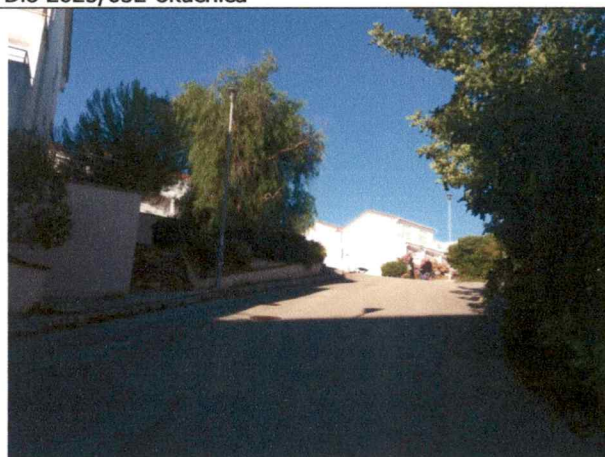
Dio č.z.2625/906 -parkiralište



Dio 2625/632-okućnica



Dio č.z. 2625/632 cesta i okućnica



Dio č.z 2625/630 –cesta

3.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNOSTI I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

Procjenjivana nekretnost , k.č.z. 2410/1 k.o. Grohote nalazi se unutar građevinskog područja naselja, prema PPU općine Šolta u zoni infrastrukture, u naravi je nepravilnog trokutastog oblika, smještena istočnom stranom neposredno uz procjedbenu nekretnost k.č.z. 2412/4.

Procjenjivana nekretnost , k.č.z. 2412/4 k.o. Grohote nalazi se unutar građevinskog područja naselja, prema UPU 9 u stambenoj zoni, oznake S, u naravi je nepravilnog razvedenog oblika, predstavlja predvrtove, oploćane i zelene površine između katastarski evidentiranih 16 zgrada.

Procjenjivana nekretnina , k.č.z. 2412/35 k.o. Grohote nalazi se unutar građevinskog područja naselja, prema UPU 9 u stambenoj zoni, oznake S, u naravi je pravilnog pravokutnog oblika sa izgrađenom pomoćnom zgradom-garažom.

Procjenjivana nekretnina , k.č.z. 2412/3 k.o. Grohote nalazi se unutar građevinskog područja naselja, prema UPU 9 većim dijelom u infrastrukturnom području ceste sa parkirališnim mjestima. Čestica je izgrađena i opremljena rasvjetom i odvodnjom.

Procjenjivana nekretnina , k.č.z. 2410/6 k.o. Grohote nalazi se unutar građevinskog područja naselja, prema PPU općine Šolta u zoni infrastrukture, u naravi je pravilnog oblika, sa izgrađenim i označenim parkirališnim mjestima.

Procjenjivana nekretnina , k.č.z. 2412/2 k.o. Grohote nalazi se unutar građevinskog područja naselja, prema UPU 9 u stambenoj zoni, oznake S, u naravi je nepravilnog razvedenog oblika, predstavlja predvrtove, opločane i zelene površine između katastarski evidentiranih 13 zgrada.

Sve čestice nalaze se ispod Nečujmske ceste, u padini prema moru, na sjevernoj strani otoka, te su sastavni dio izgrađenog kompleksa, pa će se tako i obračunati.

Čestice istočno od kompleksa, su uglavnom izgrađena, a ostale susjedne čestice su neizgrađene.

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

k.č.z. 2410/1 k.o. Grohote

Namjena prema PPU:	Infrastruktura
Pristup:	osiguran
Ocjena položaja lokacije	Dobra lokacija – stambena lokacija, osrednja infrastruktura, mala potražnja
Kategorija zemljišta:	2.-donešeni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih/stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola
Mjera građevinskog korištenja, kis:	1
Indeks razvijenosti:	102,807 (171.mj)
Buka:	Nema značajnog utjecaja
Zagađenje:	Nema značajnog utjecaja
Priključci:	DA
Prava i tereti:	vlasništvo 1/1, nema tereta
Prometna povezanost:	da
Površina k.č.z. 2410/1:	51 m ²
Oblik k.č.z. 2410/1:	nepravilan, trokutast
Bonitet tla:	stjenovito tlo nagiba do 30%, sa površinskim slojem crvenice

k.č.z. 2412/4 k.o. Grohote

Namjena prema UPU 9:	Infrastruktura
Pristup:	osiguran
Ocjena položaja lokacije	Dobra lokacija – stambena lokacija, osrednja infrastruktura, mala potražnja
Kategorija zemljišta:	2.-donešeni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih/stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola
Mjera građevinskog korištenja, kis:	1
Indeks razvijenosti:	102,807 (171.mj)
Buka:	Nema značajnog utjecaja
Zagađenje:	Nema značajnog utjecaja
Priključci:	DA

Prava i tereti:	vlasništvo 1780/1819, nema tereta
Prometna povezanost:	da
Površina k.č.z. 2412/4:	5424 m ²
Oblik k.č.z. 2412/4:	nepravilan
Bonitet tla:	stjenovito tlo nagiba do 30%, sa površinskim slojem crvenice
k.č.z. 2412/35 k.o. Grohote	
Namjena prema UPU 9:	Infrastruktura
Pristup:	osiguran
Ocjena položaja lokacije	Dobra lokacija – stambena lokacija, osrednja infrastruktura, mala potražnja
Kategorija zemljišta:	2.-donešeni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih/stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola
Mjera građevinskog korištenja, kis:	1
Indeks razvijenosti:	102,807 (171.mj)
Buka:	Nema značajnog utjecaja
Zagađenje:	Nema značajnog utjecaja
Priključci:	DA
Prava i tereti:	vlasništvo 1780/1819, nema tereta
Prometna povezanost:	da
Površina k.č.z. 2412/35:	33 m ²
Oblik k.č.z. 2412/35:	pravilan
Bonitet tla:	stjenovito tlo nagiba do 30%, sa površinskim slojem crvenice

Garaža (pomoćna građevina):

Konstrukcija:	Armirano betonska
Završna obrada:	zidovi ožbukani, podovi ne obrađeni, strop bez završne obrade
Zatvori:	Nisu postavljeni
Površina:	33m ²
Legalnost:	Nije priložen dokaz legalnosti

k.č.z. 2412/3 k.o. Grohote

Namjena prema UPU 9:	Infrastruktura
Pristup:	osiguran
Ocjena položaja lokacije	Dobra lokacija – stambena lokacija, osrednja infrastruktura, mala potražnja
Kategorija zemljišta:	2.-donešeni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih/stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola
Mjera građevinskog korištenja, kis:	1
Indeks razvijenosti:	102,807 (171.mj)
Buka:	Nema značajnog utjecaja
Zagađenje:	Nema značajnog utjecaja
Priključci:	DA
Prava i tereti:	vlasništvo 1680/2566, nema tereta
Prometna povezanost:	da
Površina k.č.z. 2412/3:	2566 m ²
Oblik k.č.z. 2412/3:	nepravilan

Bonitet tla: stjenovito tlo nagiba do 30%, sa površinskim slojem crvenice
Sadržaj: prometna površina sa parkirališnim mjestima
Opremljenost: ulična rasvjeta i odvodnja

k.č.z. 2412/6 k.o. Grohote

Namjena prema PPUO Šolta: Infrastruktura
Pristup: osiguran
Ocjena položaja lokacije: Dobra lokacija – stambena lokacija, osrednja infrastruktura, mala potražnja
Kategorija zemljišta: 2.-donešeni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih/stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola
Mjera građevinskog korištenja, kis: 1
Indeks razvijenosti: 102,807 (171.mj)
Buka: Nema značajnog utjecaja
Zagađenje: Nema značajnog utjecaja
Priključci: DA
Prava i tereti: vlasništvo 79/284, nema tereta
Prometna povezanost: da
Površina k.č.z. 2412/6: 284 m²
Oblik k.č.z. 2412/6: pravilan
Bonitet tla: stjenovito tlo nagiba do 30%, sa površinskim slojem crvenice
Sadržaj: parkirališna mjesta

k.č.z. 2412/2 k.o. Grohote

Namjena prema UPU 9: Infrastruktura
Pristup: osiguran
Ocjena položaja lokacije: Dobra lokacija – stambena lokacija, osrednja infrastruktura, mala potražnja
Kategorija zemljišta: 2.-donešeni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih/stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola
Mjera građevinskog korištenja, kis: 1
Indeks razvijenosti: 102,807 (171.mj)
Buka: Nema značajnog utjecaja
Zagađenje: Nema značajnog utjecaja
Priključci: DA
Prava i tereti: vlasništvo 79/284, nema tereta
Prometna povezanost: da
Površina k.č.z. 2412/2: 3998 m²
Oblik k.č.z. 2412/2: nepravilan
Bonitet tla: stjenovito tlo nagiba do 30%, sa površinskim slojem crvenice
Sadržaj: predvrtovi, popločane površine

5 PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Bazni indeks cijena nekretnosti za područje Jadran prema: <https://www.hnb.hr>,
tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnosti, Bazni indeksi, 2015. = 100¹⁾

Jadran					
Tromjesečje	2015.god.	2016.god.	2017.god.	2018.god.	2019.god.
1.tr.	101,00	101,77	102,25	110,54	118,67
2.tr.	98,47	100,33	106,58	109,33	119,24
3.tr.	100,01	101,80	105,46	112,20	
4.tr.	100,51	101,39	108,67	113,50	

6 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

6.1.1 Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

GZ

R.br.	Vrsta ugovora	Vrsta nekretnosti	ko	kčz	Namjena	kis	Kategorija	Površina (m ²)	Površina u prometu (m ²)	Iznos (kn)	Jedinični iznos (kn)	Jedinični iznos (€)	Datum ugovora	Cijenovni blok
1	KP	GZ	Grohot	2412/6	I	1,00	2	10,00	10,00	5.000,00	500,00	67,32	5.4.2019	Š Šuma3
2	KP	GZ	Grohot	2412/6	S	1,00	2	10,00	10,00	5.000,00	500,00	67,32	26.2.2019	Š Šuma3
3	KP	GZ	Grohot	2412/6	S	1,00	2	22,00	22,00	37.613,63	1.709,71	230,18	20.6.2019	Š Šuma3
4	KP	GZ	Grohot	2412/3	S	1,00	2	12,00	12,00	5.000,00	416,67	56,10	17.8.2018	Š Šuma3
5	KP	GZ	Grohot	2412/3	I	1,00	2	12,00	12,00	5.000,00	416,67	56,10	10.4.2017	Š Šuma3
6	KP	GZ	Grohot	2412/3	S	1,00	2	12,00	12,00	5.000,00	416,67	56,10	22.7.2016	Š Šuma3
7			Grohot	2412/15				52,92	52,92	337.500,45	6.377,56	858,62	10.10.2017	Š Šuma3
8			Grohot	2412/14				52,41	52,41	405.000,54	7.727,54	1.040,37	10.10.2017	Š Šuma3
9			Grohot	2412/24				82,05	82,05	719.593,61	8.770,18	1.180,75	20.9.2017	Š Šuma3
10			Grohot	2412/19				53,29	53,29	399.058,43	7.488,43	1.008,18	17.8.2017	Š Šuma3
11			Grohot	2412/26				86,49	86,49	260.068,93	3.017,39	406,24	4.28.2019	Š Šuma3
12			Grohot	2412/9				65,02	65,02	346.320,97	5.326,38	717,10	22.5.2017	Š Šuma3
13			Grohot	2412/18				32,42	32,42	298.160,36	9.196,80	1.238,18	27.4.2017	Š Šuma3
14			Grohot	2412/31				54,78	54,78	393.329,50	7.180,17	966,68	22.3.2017	Š Šuma3
15			Grohot	2412/31				55,43	55,43	438.326,45	7.907,75	1.064,64	16.3.2017	Š Šuma3
16			Grohot	2412/25				98,06	98,06	640.296,13	6.529,64	879,10	8.3.2017	Š Šuma3
17			Grohot	2412/25				56,13	56,13	400.136,35	7.128,74	959,76	3.3.2017	Š Šuma3
18			Grohot	2412/26				85,49	85,49	376.483,60	4.419,34	594,98	18.1.2017	Š Šuma3

6.1.2 Korekcijski faktor međuvremenskog izjednačenja

Stan/apartman

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

R.br.	Datum	Bazni indeks na dan ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)
1	5.4.2019	119,24		1,000
2	26.2.2019	118,67		1,005
3	20.6.2019	119,24		1,000
4	17.8.2018	112,20	119,24	1,063
5	10.4.2017	106,58		1,119
6	22.7.2016	101,80		1,171

Nastavak tablice:

7	10.10.2017	108,67		1,097
8	10.10.2017	108,67		1,097
9	20.9.2017	105,46		1,131
10	17.8.2017	105,46		1,131
11	24.5.2017	106,58		1,119
12	22.5.2017	106,58		1,119
13	27.4.2017	106,58		1,119
14	22.3.2017	102,25		1,166
15	16.3.2017	102,25		1,166
16	8.3.2017	102,25		1,166
17	3.3.2017	102,25		1,166
18	18.1.2017	102,25		1,166

6.1.3 Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

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

Prema važećem prostorno planskom dokumentu, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za česticu iznosi **1,0**.

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

6.1.4 Koeficijent odstupanja zbog različite kategorije zemljišta (spremnost za gradnju)

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta 100%, za II 50-80%, za III 25-60%. *Procjendbene nekretnine nalazi se u kategoriji II iz razloga što oblikom, veličinom te imovinsko-pravnim stanjem nisu samostalne površine.*

6.1.5 Koeficijent odstupanje u kakvoći arondacijskih površina

Sve poredbene i procjendbena nekretnina koju su samostalne površine, svojim oblikom i veličinom prema prostorno planskoj dokumentaciji nije potrebno preračunavati koeficijentom prema Prilogu 12 Pravilnika, a sve ostale nesamostalne površine potrebno je obračunati prema navedenom prilogu. *Procjendbene nekretnine su nesamostalna površina, a budući nisu donešeni DPU, čestice nisu nužne za formiranje građevnih čestica pa će se zbog toga promatrati kao arondacijske površine uz koeficijent umanjenja 20%.*

6.1.6 Koeficijent za preračunavanje služnosti puta i vodova

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

6.1.7 Utjecaj buke i zagađenja na vrijednost nekretnine

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

6.1.8 Koeficijent za preračunavanje zbog načina gradnje(smještaj na katastrskoj čestici)

Obračunat kroz dozvoljenu veličinu čestice

7 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Temeljem čl 23 st 2 Zakona: Za procjenu vrijednosti nekretnine, građevinskog zemljišta, odabrana je poredbena metoda, kojom se utvrđuje vrijednost poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena za min. 3 nekretnine (optimalno 5-8) koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. U postupku poredbe uspoređuje se svojstva nekretnina uz korištenje koeficijenta za preračunavanje kojom se preračunavaju razlike u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (*P čl.27.st.2*), uz poštivanje uvjeta podudarnosti istih obilježja, te uvjeta odstupanja prikazanih u

statističkom proračunu. Kao rezultat poredbe dobije se jedinična vrijednost nekretnine koju bi poredbeni nekretnina imala u slučaju da ima ista svojstva kao i procjenjena nekretnina.

Posebno treba voditi računa da nakon statističke obrade i izračuna s isključivanjem ostanu min. 3 poredbene nekretnine, vezano za čl.24.st.1. Zakona.

Procjena vrijednosti poboljšica i pomoćne zgrade napravljena je troškovnom metodom, s obzirom na troškove građenja dane u Biltenu IGH, te se dobijena vrijednost preračunala na troškovnu preko faktora preračunavanja. Za poboljšice i pomoćnu zgradu izračunato je i umanjenje s obzirom na starost te je umanjena vrijednost ukalkulirana u konačni iznos.

8 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI, KAKVOĆI NEKRETNOSTI I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI



Poredbene nekretnine za građevinsko zemljište



Poredbene nekretnine za stan/apartman

Položaj poredbenih nekretnina

ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI

Kriterij za odabir podataka

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

8.1 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE-POREDBENA

		Procjedbena nekretnina	Poredbena nekretnina					
		0	1	2	3	4	5	6
lokacija:	kčz		2412/6	2412/6	2412/6	2412/3	2412/3	2412/3
	ko	Groholc	Groholc	Groholc	Groholc	Groholc	Groholc	Groholc
OSNOVNI ULAZNI PODACI								
izvor podataka	jed.mj.	https://nekretnine.mgipu.hr						
prodajna/trazena cijena (kn)	kn		5.000,00	5.000,00	37613,63	5000,00	5.000,00	5.000,00
površina m ²	m ²		10,00	10,00	22,00	12,00	12,00	12,00
jedinična kupoprodajna cijena	kn/m ²		500,00	500,00	1709,74	416,67	416,67	416,67
	€/m ²		67,32	67,32	230,48	56,10	56,10	56,10
EKONOMSKA OBILJEŽJA								
vrsta transakcije			KP	KP	KP	KP	KP	KP
datum transakcije		2019	5.4.2019	26.2.2019	20.6.2019	17.8.2018	10.4.2017	22.7.2016
koefficient za preračun			1,00	1,00	1,00	1,06	1,12	1,17
preračunata jed. cijena	kn/m ²		500,000	502,402	1709,74	442,81	466,160	488,048
	€/m ²		67,32	67,64	230,48	59,62	62,76	65,71
FIZIČKO-TEHNIČKA OBILJEŽJA								
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnost za gradnju)		2.	2	2	2	2	2	2
koefficient za preračun			0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
preračunata jed. cijena	kn/m ²		400,00	401,92	1367,77	354,25	372,93	390,44
k ₀		1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
KP		1	1	1	1,00	1,00	1	1
koefficient za preračun (prilog 11)		KP/KPpor.	1,00	1	1,00	1,00	1	1
preračunata jed. cijena	kn/m ²		400,00	401,92	1367,77	354,25	372,93	390,44
Ostala FT obilježja			Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična
koefficient za preračun		1	0,8	0,8	0,80	0,80	0,8	0,8
preračunata jed. cijena	kn/m ²		320,00	321,54	1094,24	283,40	298,34	312,35

STATISTIČKA OBRADA 1

Prosječna vrijednost	438,31	kn/m ²						
Prosječna vrijednost-medijan	316,18	kn/m ²						
Kontrola interkvartilnog izjednačavanja, aps % ($\leq \pm 40\%$)			36% < 40%	35,69% < 40%	36% < 40%	31,98% < 40%	28,4% < 40%	25,04% < 40%
Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % ($\leq \pm 30\%$)			1,21% < 30%	1,7% < 30%	246,08% > 30%	10,37% < 30%	5,64% < 30%	1,21% < 30%
Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m ²)			3,82	5,36	778,04	32,78	17,83	3,82
(X _i -X _{SR}) ²			14,63	28,75	606344,97	1074,32	318,02	14,63
Standardno odstupanje, $\sigma = \sqrt{\sum (X_i - X_{SR})^2 \cdot 1/N}$			318,01					
Kontrola pravilo 2-σ	636,02		OK	OK	NE	OK	OK	OK

STATISTIČKA OBRADA 2

Prosječna vrijednost	307,13	kn/m ²				
Prosječna vrijednost-medijan	312,35	kn/m ²				
Kontrola interkvalitativnog izjednačavanja, aps % ($\leq \pm 40\%$)	36% < 40%	35,69% < 40%		31,98% < 40%	28,4% < 40%	25,04% < 40%
Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % ($\leq \pm 30\%$)	2,45% < 30%	2,94% < 30%		9,27% < 30%	4,48% < 30%	0% < 30%
Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m ²)	7,65	9,19		28,95	14,01	0,00
$(X_i - X_{SR})^2$	58,51	84,38		838,24	196,24	0,00
Standardno odstupanje, $\sigma = \text{SQRT}(\sum (X_i - X_{SR})^2 \cdot 1/N)$	15,35					
Kontrola pravilo 2- σ	30,69	OK	OK	OK	OK	OK

PROSJEČNA VRIJEDNOST NAKON STATISTIČKE KONTROLE

Prosječna vrijednost (kn/m ²)	307,13					
Prosječna vrijednost (€/m ²)	41,35					
Površina zemljišta (m ²)	51,00	5424,00	33,00	2566,00	284,00	3998,00
Ukupna vrijednost zemljišta, iznosi	15.663,42 kn	1.665.850,50 kn	10.135,15 kn	788.084,88 kn	87.223,74 kn	1.227.889,07 kn
	2.108,80 €	224.276,62 €	1.364,51 €	106.101,37 €	11.743,10 €	165.313,04 €
Udio	1,00	1780/1819	1780/1819	1680/2566	79/284	3904/3998
Ukupna vrijednost zemljišta prema udjelu	15.663,42 kn	1.630.134,08 kn	9.917,85 kn	515.971,39 kn	24.262,94 kn	1.199.019,24 kn
	2.108,80 €	219.468,05 €	1.335,26 €	69.466,21 €	3.266,57 €	161.426,24 €
						Σ
						3.394.968,92 kn
						61.536,36 €

8.2 APARTMANI-POREDBENA

OSNOVNI ULAZNI PODACI							MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
RB	k.č.z.	k.o.	prodajna/tr ažena cijena (kn)	površina m ²	jedinična kupoprodajna cijena (kn/m ²)	jedinična kupoprodajna cijena €/m ²	datum transakcije	koeficijent za preračun	preračunata jed. cijena (kn/m ²)	preračunata jed. cijena (€/m ²)
7	24/12/15	Grohot	337.500,45	52,92	6.377,56	858,62	10.10.2017	1,10	6.997,885	942,14
8	24/12/14	Grohot	405.000,54	52,41	7.727,54	1040,37	10.10.2017	1,10	8.479,178	1141,57
9	24/12/24	Grohot	719.593,61	82,05	8.770,18	1180,75	20.9.2017	1,13	9.916,146	1335,03
10	24/12/19	Grohot	399.058,43	53,29	7.488,43	1008,18	17.8.2017	1,13	8.466,911	1139,92
11	24/12/26	Grohot	260.068,93	86,19	3.017,39	406,24	24.5.2017	1,12	3.375,809	454,49
12	24/12/9	Grohot	346.320,97	65,02	5.326,38	717,10	22.5.2017	1,12	5.959,064	802,28
13	24/12/18	Grohot	298.160,36	32,42	9.196,80	1238,18	27.4.2017	1,12	10.289,236	1385,26
14	24/12/31	Grohot	393.329,50	54,78	7.180,17	966,68	22.3.2017	1,17	8.373,232	1127,30
15	24/12/31	Grohot	438.326,45	55,43	7.907,75	1064,64	16.3.2017	1,17	9.221,710	1241,54
16	24/12/25	Grohot	640.296,13	98,06	6.529,64	879,10	8.3.2017	1,17	7.614,610	1025,17
17	24/12/25	Grohot	400.136,35	56,13	7.128,74	959,76	3.3.2017	1,17	8.313,265	1119,23
18	24/12/26	Grohot	376.483,60	85,19	4.419,34	594,98	18.1.2017	1,17	5.153,664	693,85

STATISTIČKA OBRADA 1							
Prosječna vrijednost		1.033,98	kn/m ²				
Prosječna vrijednost-medijan		1.123,27	kn/m ²				
rb	Kontrola interkvilativnog izjednačavanja, aps % ($\leq \pm 40\%$)	Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % ($\leq \pm 30\%$)	Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m ²)	$(X_r - X_{SR})^2$	Standardno odstupanje, $\sigma = \sqrt{\sum (X_r - X_{SR})^2 / n}$	2- σ	Kontrola pravilo 2- σ
7	9,73% < 40%	16,13% < 30%	181,13	32.807,65	274,66	549,32	OK
8	9,73% < 40%	1,63% < 30%	18,30	334,91			OK
9	13,07% < 40%	18,85% < 30%	211,76	44.843,22			OK
10	13,07% < 40%	1,48% < 30%	16,65	277,18			OK
11	11,88% < 40%	59,54% > 30%	668,78	447.261,16			NE
12	11,88% < 40%	28,58% < 30%	320,99	103.032,82			OK
13	11,88% < 40%	23,32% < 30%	261,99	68.639,83			OK
14	16,62% < 40%	0,36% < 30%	4,04	16,30			OK
15	16,62% < 40%	10,53% < 30%	118,27	13.987,53			OK
16	16,62% < 40%	8,73% < 30%	98,10	9.623,23			OK
17	16,62% < 40%	0,36% < 30%	4,04	16,30			OK
18	16,62% < 40%	38,23% > 30%	429,42	184.401,41			OK
Prosječna vrijednost nakon statističke obrade				8.363,12	kn/m ²	1125,94	€/m ²

8.3 POBOLJŠICE-TROŠKOVNA

Troškovi gradnje prema tablici HKA, 2017-bruto	3.000,00	kn/BRUTOm ²
Troškovi gradnje prema tablici HKA, 2017	3.540,00	kn/NETOm ²
Troškovi gradnje prema IGH za područje Splita, tip I iznose	6.653,58	kn/m ²
Troškovi gradnje prema IGH za tip IV roh bau	4.076,28	kn/m ²
Tržišna vrijednost stana /apartmana prema poredbenim nekretnostima iznose	8.363,12	kn/m ²
Faktor preračunavanja (Tržišna vrijednost/Trošak gradnje) TV/TG=8363,12 / 6653,58	1,26	
Korisna vrijednost površine za terase izvan zgrade, opločane,	0,2	
Korisna vrijednost površine zapredevrtve, nenatkrivene površine, travnjake	0,1	
Korisna površina u zasebnoj garaži,	0,6	
Korisna površina parking mjesta na otvorenoj površini nenatkriveno	0,2	

R.br	k.č.z.	Površina (m ²)	Udio terasapločnjaka	Udio nenatkrivenih površina, predvrtova	Udio parking-zatvoreni	Udio parking-otvoreni	Korisna vrijednost terasapločnjaka	Korisna vrijednost površina predvrtova	Korisna vrijednost zatvorenog PM	Korisna vrijednost otvorenog PM	Ukupna korisna vrijednost	Odobrani troškovi gradnje	Troškovi gradnje (kn/m ²)	Troškovi gradnje sa umanjenjem (€/m ²)	Faktor preračunavanja	Troškovna vrijednost (kn)
a	b	c	d				e				E=Σe	f	g=E*f	h	i	f*h
1	2410/1	51	0%	0%	0%	0%	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	1,26	0,00
2	2412/4	5424	10%	20%	0%	0%	108,48	108,48	0	0	216,96	6.653,58	1.443.560,72	923.878,86	1,26	1.161.256,52
3	2412/35	33	0%	0%	100%	0%	0	0	19,8	0	19,8	4.076,28	80.710,34	51.654,62	1,26	64.926,55
4	2412/3	2566	0%	0%	0%	20%	0	0	0	102,6	102,64	6.653,58	682.923,45	437.071,01	1,26	549.370,25
5	2412/6	284	0%	0%	0%	100%	0	0	0	56,8	56,8	6.653,58	377.923,34	241.870,94	1,26	304.016,27
6	2412/2	3998	10%	20%	0%	0%	79,96	79,96	0	0	159,92	6.653,58	1.064.040,51	680.985,93	1,26	855.955,67

8.3.1 UMANJENJE VRIJEDNOSTI POBOLJŠICA

2412/4			
NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE	Cg	1.443.560,72 kn	194.349,33 €
UMANJENJE ZBOG STAROSTI KONSTRUKCIJE			
Od toga udio konstrukcije iznosi 100%	Cgk	1.443.560,72 kn	194.349,33 €
Umanjenje vrijednosti zbog starosti konstrukcije	Uk		
Starost građevine-G		30	
Održivi vijek korištenja OVK		100	
Faktor korištenja Fk		2	
relativna starost (G/OVK)		30,00%	
očitanje iz FK matrice		64	
OOVK=64% * OVK		64	
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		36	
Linearni otpis=36/100		36,00%	
Uk=Cgk*0,36=		519.681,86 kn	69.965,76 €
Procjenjena vrijednost poboljšica Uvg=		923.878,86 kn	124.383,57 €
2412/35			
NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE	Cg	80.710,34 kn	10.866,19 €
UMANJENJE ZBOG STAROSTI KONSTRUKCIJE			
Od toga udio konstrukcije iznosi 100%	Cgk	80.710,34 kn	10.866,19 €
Umanjenje vrijednosti zbog starosti konstrukcije	Uk		
Starost građevine-G		30	
Održivi vijek korištenja OVK		100	
Faktor korištenja Fk		2	
relativna starost (G/OVK)		30,00%	
očitanje iz FK matrice		64	
OOVK=64% * OVK		64	
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		36	
Linearni otpis=36/100		36,00%	
Uk=Cgk*0,36=		29.055,72 kn	3.911,83 €
Procjenjena vrijednost poboljšica Uvg=		51.654,62 kn	6.954,36 €
2412/3			
NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE	Cg	682.923,45 kn	91.943,28 €
UMANJENJE ZBOG STAROSTI KONSTRUKCIJE			
Od toga udio konstrukcije iznosi 100%	Cgk	682.923,45 kn	91.943,28 €
Umanjenje vrijednosti zbog starosti konstrukcije	Uk		
Starost građevine-G		30	
Održivi vijek korištenja OVK		100	
Faktor korištenja Fk		2	
relativna starost (G/OVK)		30,00%	
očitanje iz FK matrice		64	
OOVK=64% * OVK		64	
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		36	
Linearni otpis=36/100		36,00%	
Uk=Cgk*0,36=		245.852,44 kn	33.099,58 €
Procjenjena vrijednost poboljšica Uvg=		437.071,01 kn	58.843,70 €

2412/6			
NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE	Cg	377.923,34 kn	50.880,54 €
UMANJENJE ZBOG STAROSTI KONSTRUKCIJE			
Od toga udio konstrukcije iznosi 100%	Cgk	377.923,34 kn	50.880,54 €
Umanjenje vrijednosti zbog starosti konstrukcije	Uk		
Starost građevine-G		30	
Održivi vijek korištenja OVK		100	
Faktor korištenja Fk		2	
relativna starost (G/OVK)		30,00%	
očitanje iz FK matrice		64	
OOVK=64% * OVK		64	
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		36	
Linearni otpis=36/100		36,00%	
Uk=Cgk*0,36=		136.052,40 kn	18.316,99 €
Procjenjena vrijednost poboljšica Uvg=		241.870,94 kn	32.563,54 €

2412/2			
NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE	Cg	1.064.040,51 kn	143.253,80 €
UMANJENJE ZBOG STAROSTI KONSTRUKCIJE			
Od toga udio iznosi 100%	Cgk	1.064.040,51 kn	143.253,80 €
Umanjenje vrijednosti zbog starosti	Uk		
Starost građevine-G		30	
Održivi vijek korištenja OVK		100	
Faktor korištenja Fk		2	
relativna starost (G/OVK)		30,00%	
očitanje iz FK matrice		64	
OOVK=64% * OVK		64	
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		36	
Linearni otpis=36/100		36,00%	
Uk=Cgk*0,36=		383.054,58 kn	51.571,37 €
Procjenjena vrijednost poboljšica Uvg=		680.985,93 kn	91.682,43 €

8.4 ZAKLJUČAK U SVEZI OBRAČUNA VAŽEĆIH POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNOSTI NA MJESTU IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA, TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI je procijenjeni iznos za koji bi nekretnost 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.

Napomena:

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

Hipoteka ne utječe na vrijednost, ali utječe na financiranje.

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

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

Općinski sud u Splitu, ZK odjel Split, ko Grohoće						
Zk ulozak	1368	1683	1683	1682	2425	1681
čz	2625/20	2625/632	2625/1066	2625/631	2625/906	2625/630
kčz	2410/1	2412/4	2412/35	2412/3	2412/6	2412/2
Površina zemljišta (m ²):	51	5424	33	2566	284	3998
Udio zemljišta (m ²) u decimalnom obliku:	1	0,979	0,979	0,655	0,278	0,976
Jedinična cijena zemljišta (kn/m ²€/m ²)					307,13	41,35
Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	15.663,42	1.665.850,50	10.135,15	788.084,88	87.223,74	1.227.889,07
Tržišna vrijednost poboljšica (kn)	-	1.161.256,52	64.926,55	549.370,25	304.016,27	855.955,67
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (kn)	15.663,42	2.827.107,02	75.061,70	1.337.455,13	391.240,01	2.083.844,74
Vrijednost nekretnine s obzirom na udio (kn)	15.663,42	2.767.737,77	73.485,40	876.033,11	108.764,72	2.033.832,47
Tržišna vrijednost - zaokruženo	15.700,00 kn	2.767.700,00 kn	73.500,00 kn	876.000,00 kn	108.800,00 kn	2.033.800,00 kn
	2.113,72 €	372.620,72 €	9.895,44 €	117.937,55 €	14.647,95 €	273.814,36 €

8.5 Osvrt na obračun poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnine:

U RH na snazi je Zakon o PDV-u (NNRH 73/13, 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 uvjete 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.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti procjenitelja (čl.9.st.2 Zakona):

- 1 Procjenbeni elaborat je izrađen stručno, u skladu sa propisima RH i pravilima struke.
2. Kod procjene sam djelovala neovisno i nepristrano, koristeći se najboljim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti zemljišta.

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ



9 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

9.1 Primjenjeni propisi, stručna i znanstvena literatura

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s propisima RH i pravilima struke. *Temeljem čl. 22.st.1 Zakona*, korišteni su svi raspoloživi dokazi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NNRH 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NNRH 38/14.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNRH 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NNRH 114/2015, 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NNRH, 153/13; 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NNRH, 153/13, 20/17, 39/19, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NNRH 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17, 63/19)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NNRH 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18)
- PPUO Šolta (Službeni glasnik Općine Šolta, broj 6/2006, 5/2010, 9/2010, 2/2012, 9/2015, 23/2016, 3/2017-pročišćeni tekst i 17/2017-ispravak)
- UPU 9 (Službeni glasnik Općine Šolta)
- Zakon o vodama (NNRH, 66/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NNRH, 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NNRH, 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NNRH 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NNRH 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadži azbest (NNRH 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 (NNRH 67/2019)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) u Republici Hrvatskoj (NNRH 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017.god.(HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- 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/>
- ENVIAtlas okoliša

10 OVLAŠTENJE



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/2018

Split, 16. veljače 2018.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

**SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUSKE UPRAVE
Maria Majić, v.r.**

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

DNA: 1. vještakinji

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

Za točnost otpisatka ovlaštena službenica
Katija Grljanović



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-656/2018

Split, 5. prosinca 2018.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:

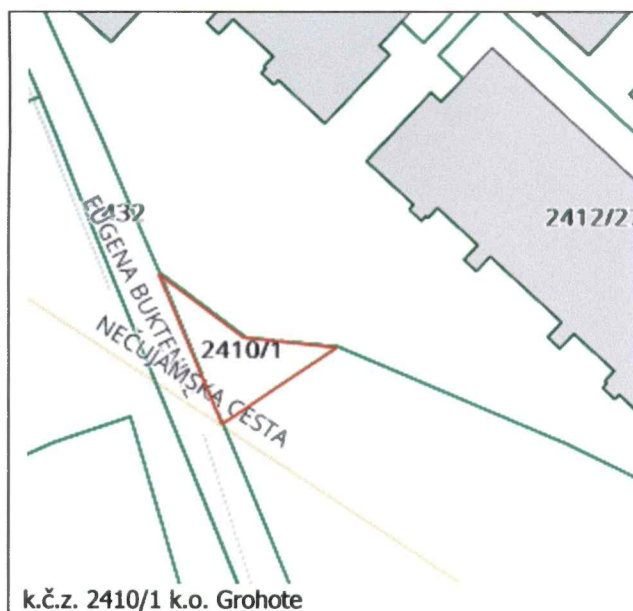
- STING d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- web stranice-ovdje

Za ložnost otpisaka – ovlaštena službenica
Katija Gilić

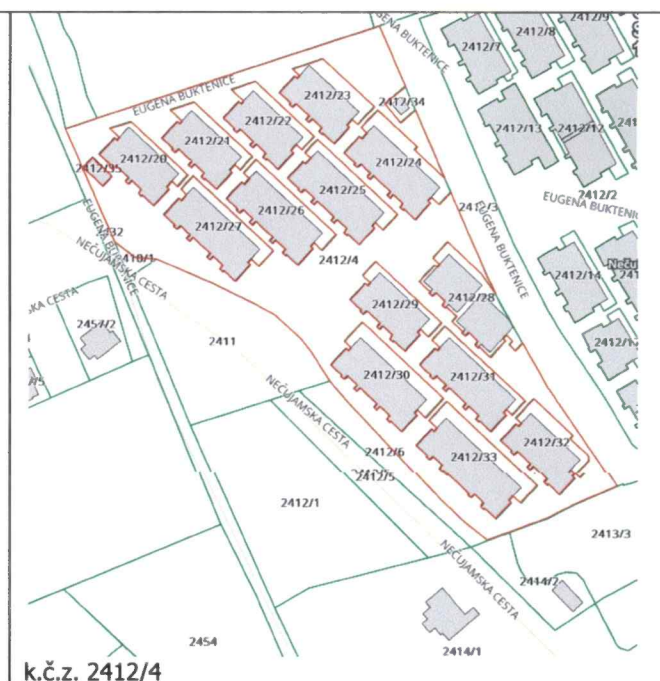


11 PRILOZI

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



k.č.z. 2410/1 k.o. Grohote



k.č.z. 2412/4



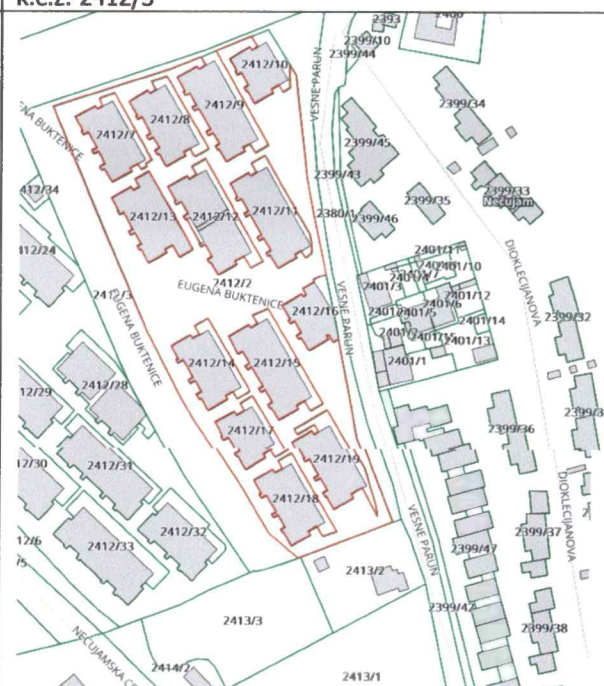
k.č.z. 2412/35



k.č.z. 2412/3



k.č.z. 2412/6



k.č.z. 2412/2 k.o. Grohote

11.2 ZK izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 14.11.2019. 23:29

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40127/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1368

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 2625/20	ŠUMA			51	
		UKUPNO:			51	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	ŠOLTA HT D.D. NEČUJAM	
1.2	Zaprimljeno 15.05.2017.g. pod brojem Z-17386/2017 ZABILJEŽBA, OVRHE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-1920/17, 08.05.2017., na čest. zem. 2625/20, vlasništva ovršenika ŠOLTA HT d.d., OIB: 44579304568, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnosti, prodajom iste, te namiranjem ovrhovoditelja Republike Hrvatske.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 14.11.2019. 23:29

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22080/2018
Aktivne plombe: Z-24602/2018, Z-23192/2019

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1683

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2625/632	DVORIŠTE E. BUKTENICE			5424	
2.	2625/1066	GARAŽA E. BUKTENICE			33	
		UKUPNO:			5457	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16. rujna 2013. Z-9608/13	
2.1	Zabilježuje se da je za garažu u površini od 33 m2 sagrađenu na dijelu čest. zem. 2625/632 priloženo rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje u Splitsko-dalmatinskoj županiji broj klase: UP/1 361-02/12-01/0430 i ur. broj: 2181/1-11-00/05-12-0006 od 12. prosinca 2012. godine.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1780/1819		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 14.11.2019. 23:29

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17231/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1682

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 2625/631	SUMA "SUPETAR"			2566	
		UKUPNO:			2566	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 12/2566 PRANČIĆ SNJEŽANA, OIB: 89879963627, SPLIT, MAGISTRALA SOLIN 93	
5.	Suvlasnički dio: 13/2566 RADOŠ MAJA, OIB: 19504391962, SPLIT, ZAGREBAČKA 35/A	
6.	Suvlasnički dio: 13/2566 ČVORAK ŽELJKO, OIB: 49730210706, ZAGREB, SLAVKA BATUŠIĆA BR. 39	
8.	Suvlasnički dio: 12/2566 MARKOVIĆ ANJA, OIB: 62310087145, SPLIT, RAČFIJAKOVA 9	
70.	Suvlasnički dio: 12/2566 FUNDA NIKOLA, OIB: 06428141748, ZAPREŠIĆ, BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 61	
72.	Suvlasnički dio: 12/2566 BOSANAC DRAGUTIN, OIB: 18397264541, BJELOVAR, PAVLEKA MIŠKINE 16 F	
73.	Suvlasnički dio: 1680/2566 ŠOLTA HT D.D., OIB: 44579304568, NEČUJAM, ŠETALIŠTE MARKA MARULIĆA 1	
73.1	Zaprimljeno 15.05.2017.g. pod brojem Z-17386/2017 ZABILJEŽBA, OVRHE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-1920/17, 08.05.2017., na čest. zem. 2625/631, vlasništva ovršenika ŠOLTA HT d.d., OIB: 44579304568, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnosti, prodajom iste, te namirenjem ovrhovoditelja Republike Hrvatske, Ministarstva financija, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
73.2	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. 2625/631.	
74.	Suvlasnički dio: 12/2566 BUČEVIĆ DRAGAN, OIB: 03454590811, SPLIT, VJEKOSLAVA PARAČA 72	ROD. 3. 8. 1965. GOD.
75.	Suvlasnički dio: 12/2566 BIČANIĆ ZORAN, OIB: 19523278276, IVANJA REKA, ANTUNA VAKANOVIĆA 4	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 14.11.2019. 23:29

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12705/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2425

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 2625/906	SUMA			284	
		UKUPNO:			284	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 11/284 KOVAČEVIĆ GORDANA, OIB: 76408796939, SPLIT, TERZIĆEVA 13	

19. Suvlasnički dio: 11/284 NINČEVIĆ JOŠKO, OIB: 00938715832, SPLIT, ANTUNA BRANKA ŠIMIĆA 29
20. Suvlasnički dio: 11/284 RAMBOUSEK DUBRAVKA, OIB: 96995836579, ZAGREB, ULICA JASENA 1
21. Suvlasnički dio: 11/284 ZIMMERMANN MILKA, OIB: 30978759455, BREGANA, KNEZA TRPIMIRA 7
23. Suvlasnički dio: 79/284 ŠOLTA HT D.D., OIB: 44579304568, NEČUJAM, ŠETALIŠTE MARKA MARULIĆA 1/A
23.9 Zaprmljeno 15.05.2017.g. pod brojem Z-17386/2017 ZABILJEŽBA, OVRHE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-1920/17, 08.05.2018., na čest. zem. 2625/906, vlasništva ovršenika ŠOLTA HT d.d., OIB: 44579304568, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, prodajom iste, te namirenjem ovrhovoditelja Republike Hrvatske, Ministarstva financija, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.
23.10 Zaprmljeno 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. 2625/906.
24. Suvlasnički dio: 11/284 ŠPARMAJER ŽELJKO, OIB: 20482604821, ČULIĆA DVORI 21, 21000 SPLIT
26. Suvlasnički dio: 5/284 ZELENKA IVA, OIB: 31195547113, MIRAMARSKA CESTA 15B, 10000 ZAGREB
27. Suvlasnički dio: 5/284



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 14.11.2019. 23:29

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40127/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložika: 1681

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čiv	m2	
1.	ZEM 2625/630	NEPLODNO			3998	
		UKUPNO:			3998	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 12/3998 GABELA JOSIP, OIB: 58569418270, ZAGREB, ŠENOINA 7		
5. Suvlasnički dio: 12/3998 ČOVIĆ IVO, OIB: 83611211839, ZAGREB, NOVA CESTA 128		
6. Suvlasnički dio: 3904/3998 ŠOLTA HT D.D. NEČUJAM		
6.1 Zaprmljeno 15.05.2017.g. pod brojem Z-17386/2017 ZABILJEŽBA, OVRHE, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-1920/17, 08.05.2017., na čest. zem. 2625/630, vlasništva ovršenika ŠOLTA HT d.d., OIB: 44579304568, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, prodajom iste, te namirenjem ovrhovoditelja Republike Hrvatske, Ministarstva financija, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
6.2 Zaprmljeno 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. 2625/630.		
7. Suvlasnički dio: 12/3998 GORNIK IVAN, OIB: 93663779604, ZAGREB, ZELENI TRG 1		
8. Suvlasnički dio: 12/3998 LJUBIČIĆ MAJA, OIB: 18018159647, ZAGREB, BOŽIDARA RAŠICE 2		
9. Suvlasnički dio: 12/3998 PLANINSEK DORIS, OIB: 33881415815, NEČUJAM, V. BUKTENICE 4		
10. Suvlasnički dio: 12/3998 PLANINSEK DORIS, OIB: 33881415815, NEČUJAM, V. BUKTENICE 4		
11. Suvlasnički dio: 12/3998 GABELA BORIS, OIB: 35552207824, NEČUJAM, EUGENA BUKTENICE 3		