

Nadnevak izrade: 26. travnja 2022. g.

Oznaka elaborata: OE: 14/2022 – VJ

## PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: NAUTILUS UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju  
Cesta dr. Franje Tuđmana 238A  
21212 Kaštel Sućurac  
OIB: 91133145506

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi prodaje.

Nekretnina: Šumsko zemljište na kojem se nalazi građevina površine 40 m<sup>2</sup>. Nekretnina se nalazi na č.z. 10416/593, ZU 6441 K.O. Stari Grad (k.č.z. 10416/593, PL 2809 K.O. Stari Grad).

Navedena se nekretnina nalazi 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 Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“, broj 4/07, 8/12, 2/13 (ciljane), 9/18).

Prema PPU Grada Starog Grada, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar područja šumskog zemljišta. Većim je dijelom smješteno unutar linije 100 m od obale.

Nadnevak očevida: 21. travnja 2022. g.

Tereti: Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 6441 K.O. Stari Grad od 24.04.2022. g.

Sadašnja uporaba: Šumsko zemljište i građevina trenutno neuvjetna za uporabu.

OBSTINATIO d.o.o.

Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

OBSTINATIO d.o.o.  
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:

MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.



**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 NEKRETNINE</b>	<b>str. 15</b>
<b>6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>	<b>str. 17</b>
<b>7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA</b>	<b>str. 18</b>
<b>8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	<b>str. 24</b>
<b>9. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 35</b>
<b>10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA</b>	<b>str. 36</b>
<b>11. UPORABA DOKUMENTA</b>	<b>str. 37</b>
<b>12. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 38</b>
<b>13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 39</b>
<b>14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 40</b>
<b>15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 6441 K.O. STARI GRAD)</b>	<b>str. 43</b>
<b>16. PRIJEPIPOSJEDOVNOG LISTA (PL 2809 K.O. STARI GRAD)</b>	<b>str. 44</b>
<b>17. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.z. 10416/593 K.O. Stari Grad), MJ 1:2000</b>	<b>str. 45</b>
<b>18. PRESLIK UVJERENJA O VREMENU GRAĐENJA GRAĐEVINE</b>	<b>str. 46</b>
<b>19. GRAFIČKI DIO PPU GRADA STAROG GRADA (KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)</b>	<b>str. 50</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**

<b>PODACI</b>	<b>UTVRĐENO</b>
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi prodaje
Svrha:	Prodaja
Osnovica za vrednovanje:	Tržišna vrijednost
Naručitelj procjene:	NAUTILUS UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju Cesta dr. Franje Tuđmana 238A 21212 Kaštel Sućurac OIB: 91133145506
Adresa nekretnine:	21460 Stari Grad
Tip nekretnine:	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE I GRAĐEVINA
Katastarska općina:	Stari Grad
Z.K. uložak:	ZU 6441
Zemljišno knjižna čestica:	č.z. 10416/593
Katastarska čestica:	k.č.z. 10416/593, PL 2809 K.O. Stari Grad
Ukupna površina čestice (m <sup>2</sup> ):	6.320,00
Ukupna površina građevine (m <sup>2</sup> ):	40,00
Ukupna tržišna vrijednost čestice sa građevinom (kn):	<b>427.000,00</b>
Dokumentacija o namjeni:	Ne
Prilaz javnoj površini:	Postoji pristupni put ka predmetnoj čestici koji je trenutno zapriječen nasipnim kamenim materijalom
Procjenitelj:	Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ.



### **3. ZADATAK**

Prema zahtjevu naručitelja (NAUTILUS UPRAVLJANJE d.o.o. u stečaju, Cesta dr. Franje Tuđmana 238A, 21212 Kaštel Sućurac, OIB: 91133145506), pristupio sam na očevid dana 21. travnja 2022. godine u svrhu izrade procjemenog 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. 10416/593, ZU 6441 K.O. Stari Grad (k.č.z. 10416/593, PL 2809 K.O. Stari Grad).

Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Starom Gradu, u uvali „Žukova“, te je definirana 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 Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“, broj 4/07, 8/12, 2/13 (ciljane), 9/18).

Prema PPU Grada Starog Grada, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar područja šumskog zemljišta. Većim je dijelom smješteno unutar linije 100 m od obale.

Ukupna površina predmetne čestice iznosi 6.320,00 m<sup>2</sup> dok ukupna površina izgrađene građevine iznosi 40,00 m<sup>2</sup>. Uknjiženo pravo vlasništva nad nekretninom i teretovnica vidljivo je u Izvratku iz zemljišne knjige ZU 6441 K.O. Stari Grad, stanje na dan 24.04.2022. 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: 21. travnja 2022. godine.

Dan vrednovanja: 21. travnja 2022. godine.

Od strane Naručitelja nije mi dostavljena nikakva projektna dokumentacija za predmetnu građevinu. Većina podataka navedena i korištena u ovom elaboratu dobivena je uvidom i izmjerom na samoj nekretnini 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.stari-grad.hr](http://www.stari-grad.hr) (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

#### **4. NALAZ**

##### **Opis nekretnine:**

Temeljem očevida utvrdio sam da se radi o šumskom zemljištu površine 6.320,00 m<sup>2</sup> smještenom sa zapadne strane uvala „Žukova“ u Starom Gradu na otoku Hvaru na kojem je izgrađena zapuštena građevina stambene namjene, prizemnica površine 40,00 m<sup>2</sup>. Postoji pristupni put ka predmetnoj čestici koji je trenutno zapriječen nasipnim kamenim materijalom, što je vidljivo u fotodokumentaciji.

Parcela se nalazi na č.z. 10416/593, ZU 6441 K.O. Stari Grad (k.č.z. 10416/593, PL 2809 K.O. Stari Grad). Okolno je zemljište uglavnom sličnih karakteristika, šumska zemljišta. Konfiguracija terena je u padu prema istoku, čestica je nepravilnog oblika.

Navedena se nekretnina, kako je već navedeno, nalazi se u Gradu Starom Gradu, u uvali „Žukova“, te je definirana 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 Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“, broj 4/07, 8/12, 2/13 (ciljane), 9/18).

Prema PPU Grada Starog Grada, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar područja šumskog zemljišta. Većim je dijelom smješteno unutar linije 100 m od obale.

##### **TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE:**

GRAĐEVINA:	Zapuštena građevina stambene namjene.
KATNOST:	Priz.
GODINA IZGRADNJE:	Oko 1960. g.
INFRASTRUKTURA:	Djelomična.
PROČELJE:	Betonski blok, neožbukano.
KROV I POKROV:	Armiranobetonska ravna ploča.
LIMARIJA:	Neugrađena.
TEMELJI:	Armiranobetonski trakasti temelji.
HIDROIZOLACIJA:	-
TOPLINSKA IZOLACIJA:	Ne.
OBRADA ZIDOVA:	Neobrađeni zidovi.
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska sa ispunom od betonskog bloka.
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska ploča.
PODNA OBLOGA:	Beton.
PROZORI:	Dotrajala drvena vanjska stolarija. Prozori sa griljama.
VRATA:	Dotrajala drvena vanjska vrata i unutarnja vrata.
INSTALACIJE VODE:	Nije uočeno.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Nije uočeno.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Nije uočeno.
INSTALACIJA PLINA:	Nije priključena.
INSTALACIJA TELEFONA:	Nije uočeno.
GRIJANJE:	-
VENTILACIJA:	Prirodna.
VLAŽNOST:	Uočena na više mjesta unutar objekta.
POMOĆNI OBJEKTI:	-
OKOLIŠ:	-

**NAPOMENA:**

Predmetna građevina trenutno je neuvjetna za stanovanje, smanjene uporabivosti sa jasnim mjestimičnim oštećenjima.

**ISKAZ POVRŠINA:**

Površina je preuzeta iz Uvjerenja o vremenu građenja građevine i provjerena temeljem mjerenja na licu mjesta i sukladno Prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

<b>R. br.:</b>	<b>Objekt:</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>):</b>
1.	Prizemlje	40,00
	<b>UKUPNO:</b>	<b>40,00</b>

**Makrolokacija (položaj grada):**

Procjenjivana nekretnina nalazi se u Gradu Starom Gradu na otoku Hvaru. Stari Grad grad je na otoku Hvaru u Hrvatskoj, u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Mještani ga zovu Stori Grod. Također ga zovu i Paiz, iako se taj naziv više odnosi na užu, stariju gradsku jezgru. Najstariji je i u Hrvatskoj najdugovječniji grad koji je 2019. godine proslavio svoj 2403. rođendan. U gradu se nalazi sjedište HSDP-a, čime je Stari Grad jedino otočno mjesto u Hrvatskoj u kojem se nalazi sjedište nekog nacionalnog športskog saveza nekog olimpijskog športa. Svetac zaštitnik ovog gradića sveti je Rok, kojem je i posvećena jedna crkva u Starom Gradu. U Starom Gradu održano je Europsko prvenstvo u daljinskom plivanju 2. i 3. rujna 1989. U svijetu nema grada po veličini i broju stanovnika kao što je Stari Grad koji je organizirao jedno seniorsko kontinentalno prvenstvo u bilo kojem sportu. Pet naselja pripada gradu Stari Grad (stanje 2006.), a to su: Dol, Rudina, Selca kod Starog Grada (Sielca), Stari Grad (Stori Grod) i Vrbanj (Varbonj). Samo naselje Stari Grad čine predjeli Borić, Ivanje Gomile, Njiva, Šiberija, Molo Selo, Dolci, Priko i uža gradska jezgra. Naselje se širi prema Dubokoj, Budinju, Starču i prema vrhu brda Glavice. Nalazi se na zapadnom dijelu otoka Hvara, na dnu Starogrojske uvale (Starogrojčice), na 43°10' sjeverne zemljopisne širine i 16°35' istočne zemljopisne dužine. Ukupne je površine 55 četvornih kilometara. Hrvati su autohtoni i većinski stanovnici ovog grada. Sebe zovu Starograjanima/Starogrojkama, a postoji i oblik Paizanin/Paizonka. U gradu je nekoć živjela i talijanska manjina. U 17. je stoljeću oko 20 % stanovništva nosilo talijansko prezime. Manjina je iselila u dva navrata, tj. nakon Prvog i Drugog svjetskog rata. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, Grad Stari Grad ima 2.781 stanovnika. Većina stanovništva su Hrvati s 95,65 %, a po vjerskom opredjeljenju većinu od 88,53 % čine pripadnici katoličke vjere.



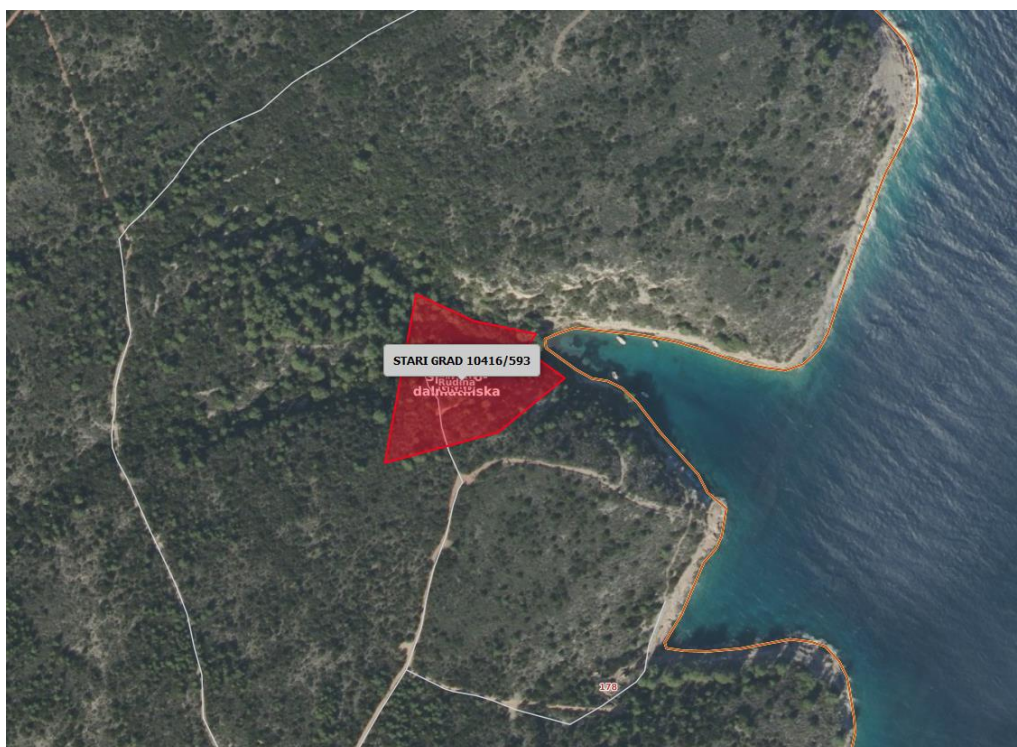
Stari Grad na zemljovidu Hrvatske

Mikrolokacija:

Procjenjivana nekretnina nalazi se sa zapadne strane uvale „Žukova“ u Starom Gradu na otoku Hvaru



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 GRADA STAROG GRADA (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))



## 5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 5.1. Zemljišna knjiga:

Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Stari Grad:

K.O. Stari Grad

ZK uložak: 6441

Poduložak: -

Datum: 24.04.2022. g.

U Posjedovnici A upisano je:

#### PRVI ODJELJAK

1.	10416/593	Vinograd	površina	6320 m <sup>2</sup>
Ukupno:				6320 m <sup>2</sup>

Primjedba: Pripis iz uložka 2331

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-972/08	
2.1	Zabilježuje se odbijen prijedlog Vedrana Dulčića iz Splita, Valpovačka 2 za uknjižbu prava služnosti pristupnog puta- i to kolnog i pješačkog pristupa u širini od 4 metara, na teret kč.br. 10416/589 i kč. br. 1046/590, obje upisane u zk.ul. 2532 k.o. Stari Grad, kč.br. 10416/592 upisane u zk.ul. 4728 k. o. Stari Grad, i kč.br. 10416/591 upisane u zk.ul. 2331- kao poslužnog dobra i to uz rub navedenih parcela sa sjeverne strane duž cijele dužine od starog puta pa sve do mora, a u korist sadašnjega i svakodobnog budućeg vlasnika kč.br. 10416/593 upisane u zk.ul. 6441 k.o. Stari Grad, temeljem Sudske nagodbe Općinskog suda u Starom Gradu posl. br. II P-438/07 od 13. lipnja 2008. godine.	

U Vlastovnici B upisano je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	10. Vlasnički dio: 1/1	
	NAUTILUS UPRAVLJANJE D.O.O., OIB: 99133145506, ZAGREB, PETRA I TOME ERDODYJA 12	
10.1	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-42438/2019	na 10 (1.1)
	ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj 4 St-833/2018 od 03.12.2019., - zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza NAUTILUS UPRAVLJANJE d.o.o., OIB: 99133145506, Vrančićeva 4, Split.	

U Teretovnici C upisano je:

Tereta nema!

### 5.2. Katastar:

Prema e-Posjedovnom listu broj 2809 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Stari Grad, stanje na dan 25.04.2022. g.:

K.O. Stari Grad

k.č.z.	10416/593	Bogdanića bok	površina	6320 m <sup>2</sup>
		Pašnjak	površina	6320 m <sup>2</sup>
			sveukupno	6320 m <sup>2</sup>

Posjednici:	1/1 NAUTILUS UPRAVLJANJE D.O.O. ZA USLUGE, PETRA I TOME ERDOEDYIJA 12, ZAGREB (VLASNIK)
-------------	---

### 5.3. Legalitet i napomene o nekretnini:

**Legalitet:** Legalitet zgrade nije poznat. Imajući u vidu da je zgrada evidentirana prije 15.02.1968. g. (sukladno Uvjeranju o vremenu građenja građevine izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, Ispostava Stari Grad, Klasa: 935-08/07-02/74, Ur.br: 541-23-3-08/1-07-2, Stari Grad, 07. veljače 2007. godine), pretpostaviti će se da je za građevinu uz minimalne troškove moguće ishoditi Uporabnu dozvolu za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968. godine te ćemo građevinu smatrati legalnom.

**Usklađenost zemljišne knjige i katastra:** Stanje nije usklađeno. Korištene podatke uzet ću iz Izvatka iz zemljišne knjige ZU 6441, K.O. Stari Grad.

**Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini:** Postoji pristupni put ka predmetnoj čestici koji je trenutno zapriječen nasipnim kamenim materijalom, što je vidljivo u fotodokumentaciji.

#### Napomene o nekretnini:

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su sa mrežnih stranica Grada Starog Grada.

Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Starom Gradu, u uvali „Žukova“, te je definirana 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 Grada Starog Grada („Službeni glasnik Grada Starog Grada“, broj 4/07, 8/12, 2/13 (ciljane), 9/18).

Prema PPU Grada Starog Grada, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar područja šumskog zemljišta. Većim je dijelom smješteno unutar linije 100 m od obale.

Predmetno zemljište spada u četvrtu kategoriju zemljišta koja obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja i to 4.1.) poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

Zemljište ima nepravilan oblik, a prema konfiguraciji je u padu prema istoku.

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Grad Stari Grad, Splitsko - dalmatinska županija.

U neposrednoj blizini čestice 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 nekretnine.



## **6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

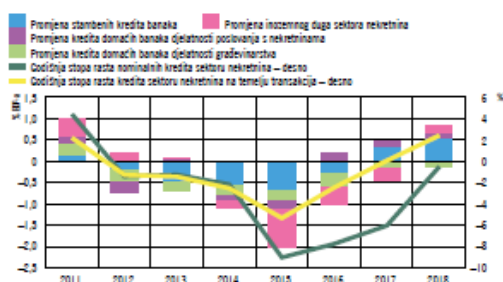
1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
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.

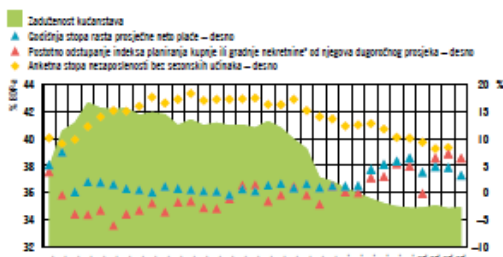
## 4. Nekretnine<sup>6</sup>

Slika 4.1. Dug sektora nekretnina 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 nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mijerenog 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.

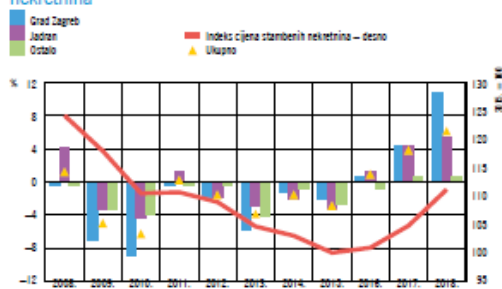
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena 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 nekretnina 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.).

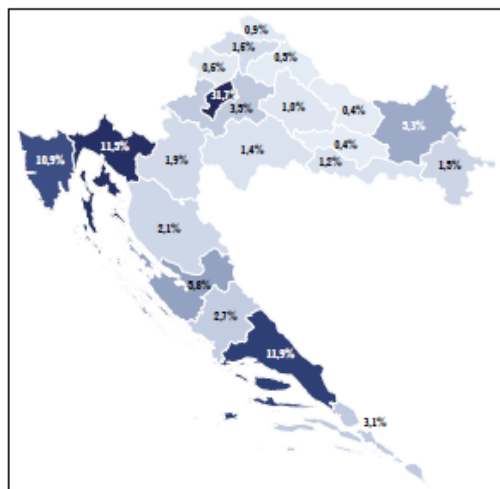
Opisani trendovi na tržištu nekretnina posljedica su povoljnoga makroekonomskog okruženja: povijesno niskih kamatnih stopa koje omogućuju jeftino zaduživanje, ali (Slika 4.7.) i povoljnih trendova na tržištu rada koji utječu na rast optimizma potro-

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



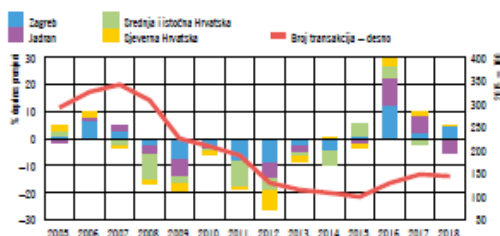
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.  
Izvor: GOS

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



Izvor: GOS (izračun HNB-a)

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

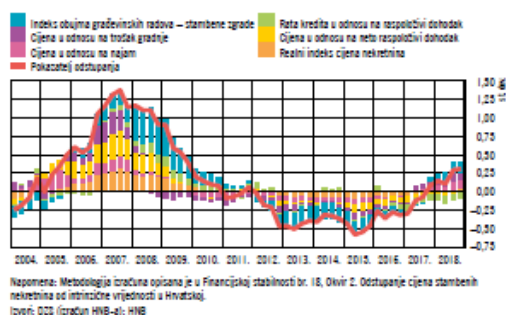


Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnosti, Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Špiljsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-bilogorsku,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

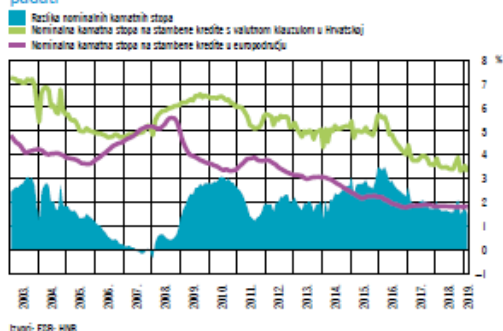
šača glede namjere kupnje stambene nekretnine (Slika 4.2.) te provođenja programa državnog subvencioniranja stambenih kredita koji u inicijalnom razdoblju olakšava teret otplate kredita i čini nekretnine financijski dostupnijima (Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita). Osim spomenutog, 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.

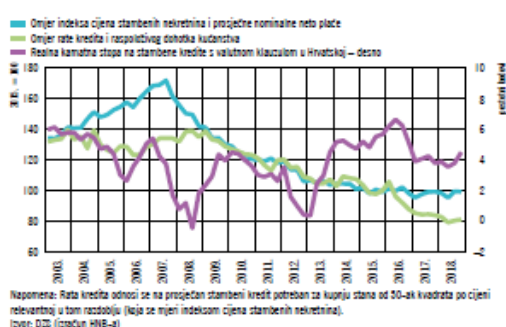
Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnosti porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



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



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 nekretnostima (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.

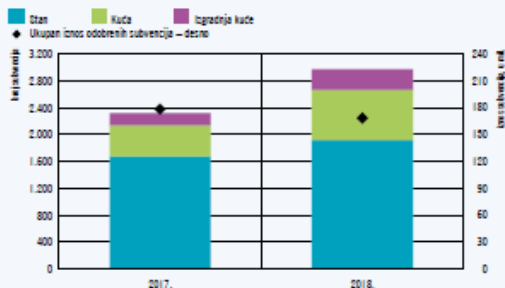
1 Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 65/2017. i 61/2018.) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretnostima (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 76/2017.).

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

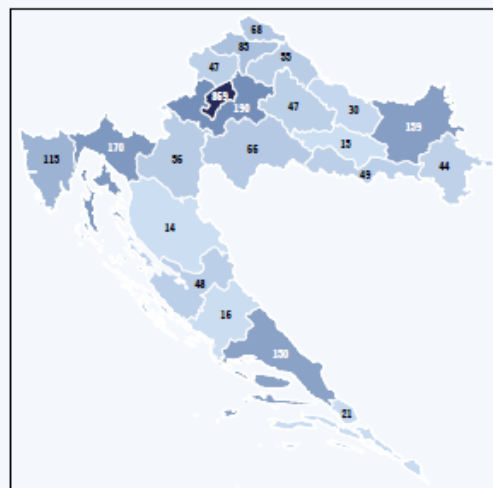


Izvor: APN

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

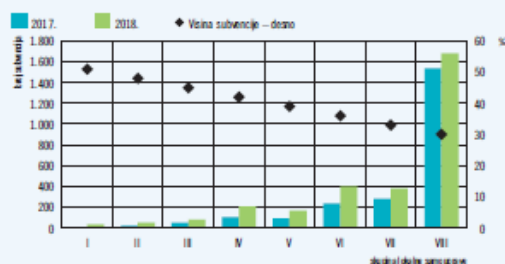
Slika 2. Ukupan broj subvencioniranih kredita tijekom 2017.



Izvor: APN



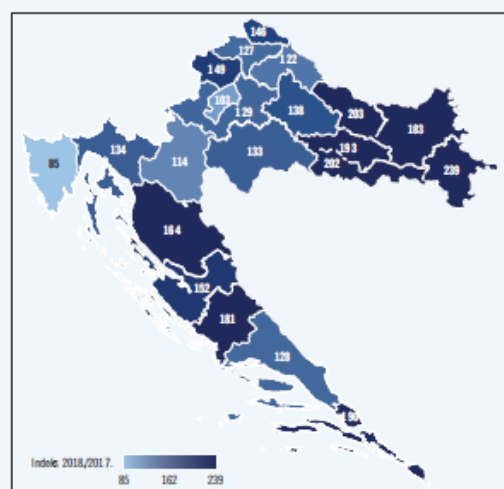
Slika 3. Broj odobrenih subvencija u odnosu na razvijenost jedinice lokalne samouprave i visinu predviđene subvencije



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)

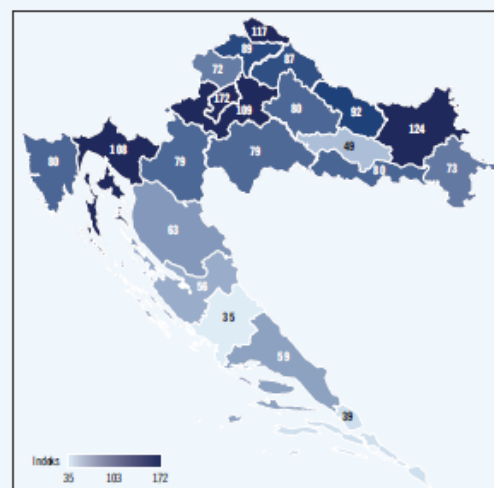


Izvor: APN

<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



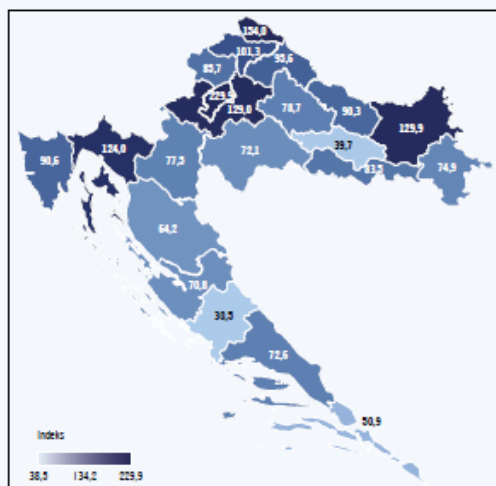
Napomena: Indeks je izračunat kao omjer prosječnog broja subvencija po stanovniku u pojedinoj županiji i prosječnog broja subvencija po stanovniku u RH.  
Izvor: APN

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 razvijenošću jedinice lokalne samouprave, u budućnosti očekujemo veću ujednačenost odobrenih iznosa subvencija među županijama.

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **8.1. Tržišna vrijednost nekretnine**

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 predmetne nekretnine 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 zemljišta korištena je poredbena metoda dok je za procjenu vrijednosti izgrađene građevine 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 zemljište

Procjenu tržišne vrijednosti predmetnog 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 tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
Čestica	Datum vrednovanja	Površina (m <sup>2</sup> )	Mjera građ. korištenja	Namjena	Kategorija
Č.z. 10416/593, ZU 6441 K.O. Stari Grad (k.č.z. 10416/593, PL 2809 K.O. Stari Grad)	21.04.2022. g.	6.320,00 m <sup>2</sup> Od tog površina pod građevinom 40,00 m <sup>2</sup> .	-	Šumsko zemljište	IV.1

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>is</sub> )	Kategorija zemljišta	Status podataka	Napomena
1.	k.č.z. 10416/579	Stari Grad	4.738,00	60,05	13.02.2020.	Šumsko zmljište	-	IV.1	Preuzeto od PU	
2.	k.č.z. 8182/1	Stari Grad	3.872,00	45,83	10.09.2019.	Šumsko zmljište	-	IV.1	Preuzeto od PU	
3.	k.č.z. 669/1	Vrbanj	475,00	37,46	07.09.2021.	Šumsko zmljište	-	IV.1	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. Izabrane su sveukupno 3 poredbene nekretnine, što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.

#### ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI:

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8. Nakon svih isključenja ostale su 3 nekretnina što je prema Pravilniku prihvatljiv 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,
- 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 nalazi nekretnina i susjedni cjenovni blokovi.

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 ODSTUPANJA 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 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 iznosi 100%, za II kategoriju zemljišta 50-80%, a za III kategoriju zemljišta 25-60%.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA: Sve poredbene i procjembena nekretnina 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.

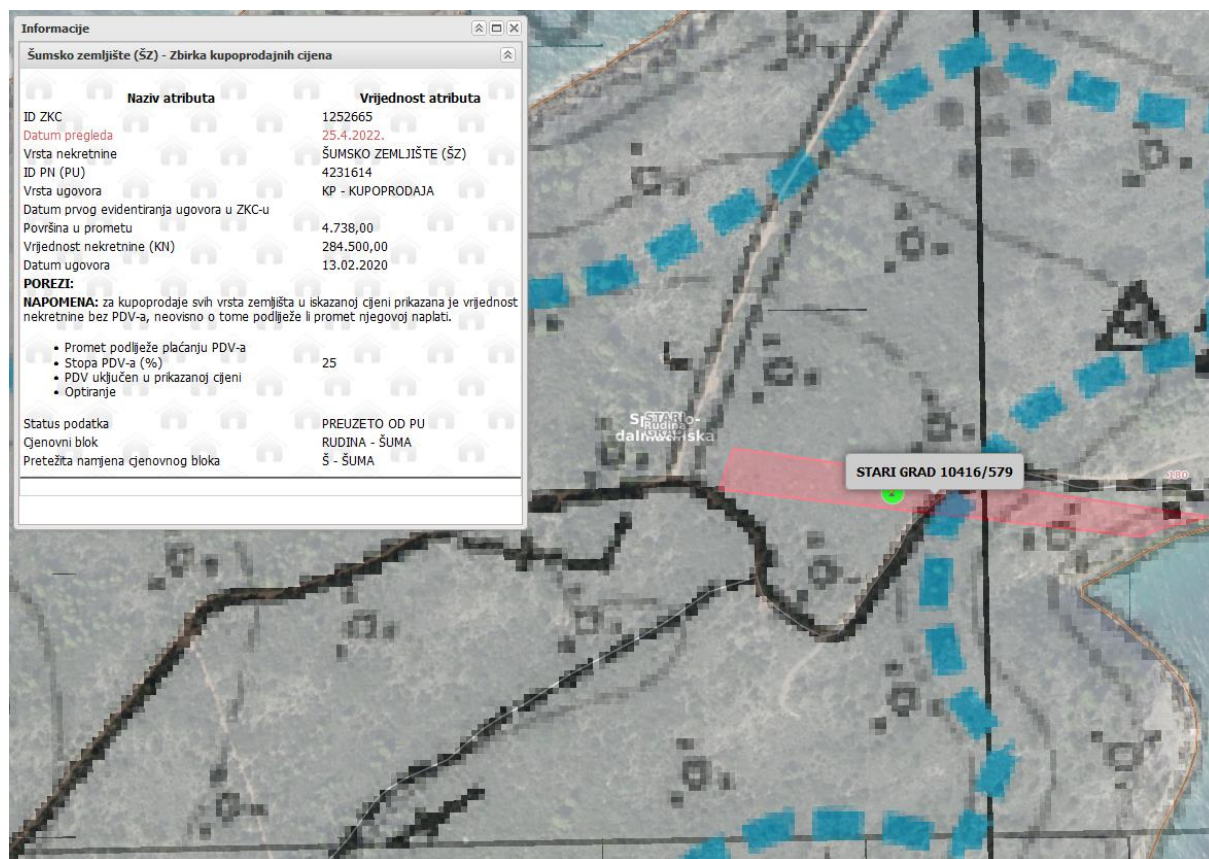
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE: Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Tablica 2: Podaci o procjenjivanom zemljištu

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanih čestica	
Ukupna površina:	6.320,00 m <sup>2</sup>
Od toga površina pod građevinom:	40,00 m <sup>2</sup>
Vrsta:	Šumsko zemljište
Mjera građ. korištenja (K <sub>is</sub> ):	-
Lokacija:	Grad Stari Grad
Dan vrednovanja:	21. travnja 2022. g.

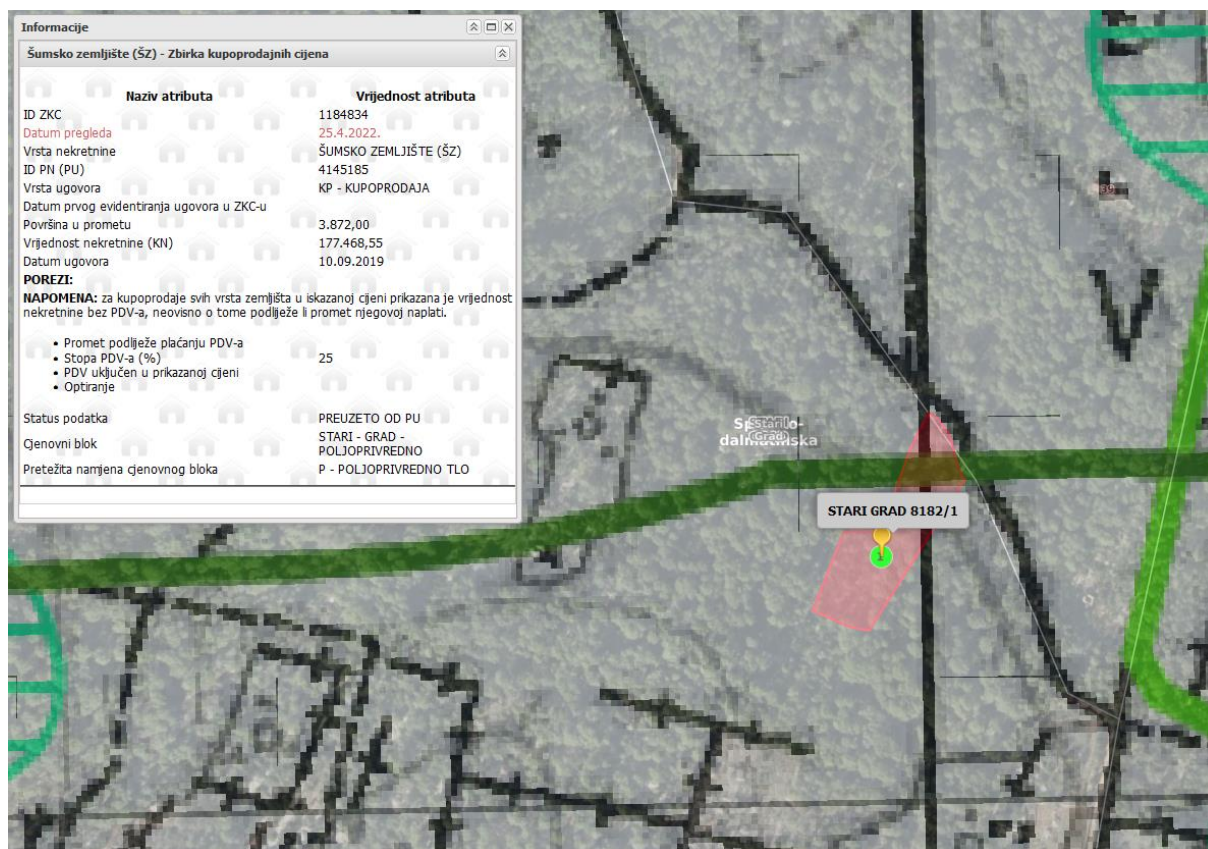
### 8.3. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

#### Poredba 1. (redni broj 1.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 13.02.2020. godine (ID ZKC: 1252665), za k.č.z. 10416/579 K.O. Stari Grad. Radi se o zemljištu prema Prostornom planu uređenja Grada Starog Grada, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja šumskog zemljišta, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 4.738,00 m<sup>2</sup>. Zemljište spada u IV.1 kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 284.500,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 60,05 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 340 m sjeveroistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2020. godine iznosi 125,39 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 66,18 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 **66,18 kn/m<sup>2</sup>**.

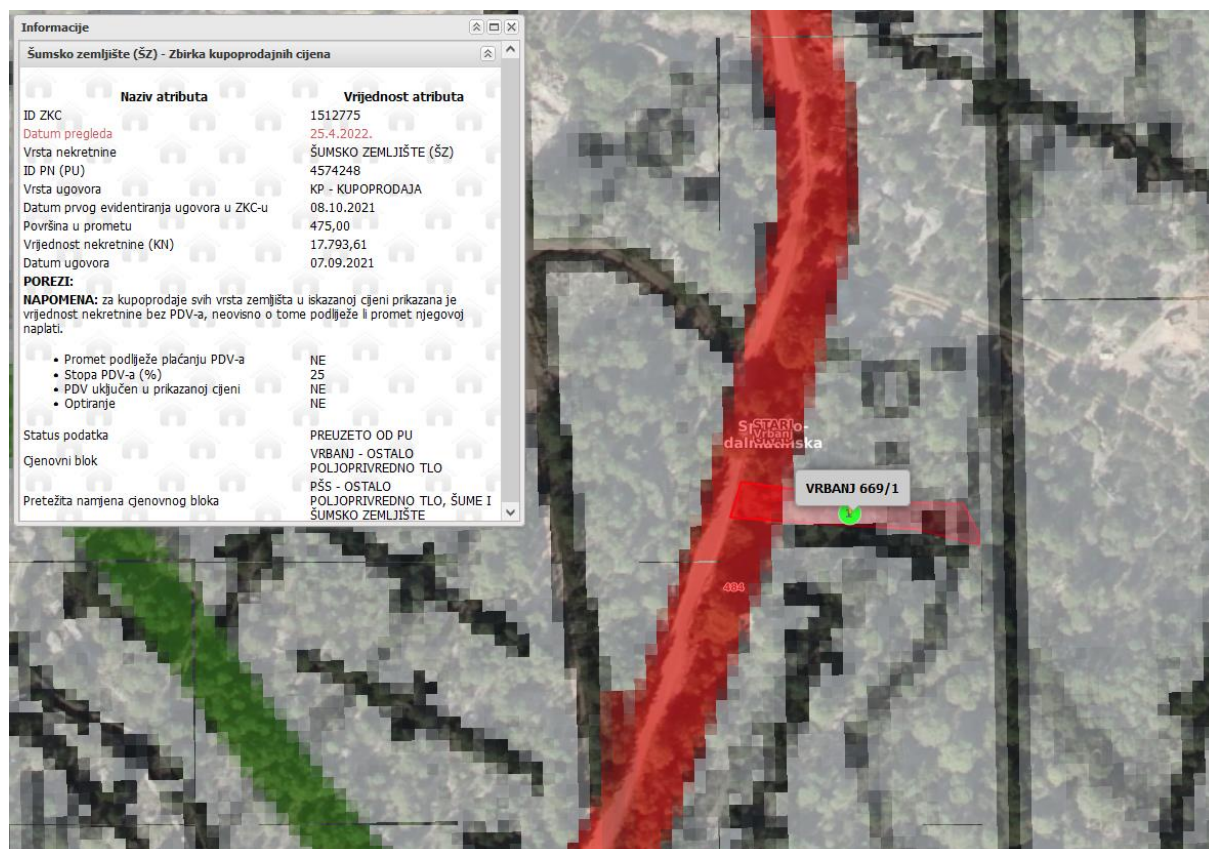
## Poredba 2. (redni broj 2.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 10.09.2019. godine (ID ZKC: 1184834), za k.č.z. 8182/1 K.O. Stari Grad. Radi se o zemljištu prema Prostornom planu uređenja Grada Starog Grada, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja šumskog zemljišta, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 3.872,00 m<sup>2</sup>. Zemljište spada u IV.1 kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 177.468,55 kn, prosječna vrijednost iznosi 45,83 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 4,2 km jugoistočno od procjenjivanog. 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 53,64 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 **53,64 kn/m<sup>2</sup>**.



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



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 07.09.2021. godine (ID ZKC: 1512775), za k.č.z. 669/1 K.O. Vrbanj. Radi se o zemljištu prema Prostornom planu uređenja Grada Starog Grada, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja šumskog zemljišta, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 475,00 m<sup>2</sup>. Zemljište spada u IV.1 kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 17.793,61 kn, prosječna vrijednost iznosi 37,46 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 6,4 km jugoistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2021. godine iznosi 138,18 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 37,46 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 **37,46 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> )
1.	k.č.z. 10416/579	Stari Grad	4.738,00	60,05	13.02.2020.	125,39	138,18	1,102	66,18
2.	k.č.z. 8182/1	Stari Grad	3.872,00	45,83	10.09.2019.	118,05	138,18	1,171	53,64
3.	k.č.z. 669/1	Vrbanj	475,00	37,46	07.09.2021.	138,18	138,18	1,000	37,46

\*korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2021.

**Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

13.1.3.							
		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>					
		HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>					
		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.					
		Users are kindly requested to state the source.					
		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

## 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 navedena tri građevinska 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> )
1.	k.č.z. 10416/579	Stari Grad	4.738,00	66,18	-	-	1,00	66,18
2.	k.č.z. 8182/1	Stari Grad	3.872,00	53,64	-	-	1,00	53,64
3.	k.č.z. 669/1	Vrbanj	475,00	37,46	-	-	1,00	37,46

## 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)
1.	k.č.z. 10416/579	Stari Grad	4.738,00	60,05	66,18	66,18	26,23	13,75	189,06
2.	k.č.z. 8182/1	Stari Grad	3.872,00	45,83	53,64	53,64	2,31	1,21	1,46
3.	k.č.z. 669/1	Vrbanj	475,00	37,46	37,46	37,46	-28,55	-14,97	224,10
					Prosjek:	52,43			
					Standardno odstupanje (±):	11,76			
					Pravilo dva-sigma (±):	23,51			
Tržišna vrijednost zemljišta $Tv_{zemlj.}$ (kn/m <sup>2</sup> ):									52,43

- Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost šumskog zemljišta na č.z. 10416/593 ZU 6441 K.O. Stari Grad (k.č.z. 10416/593 PL 2809 K.O. Stari Grad), ukupne površine zemljišta 6.320,00 m<sup>2</sup>, bez zemljišta ispod izgrađene građevine u površini od 40,00 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$52,43 \text{ kn/m}^2 \times (6.320,00 \text{ m}^2 - 40,00 \text{ m}^2) = 329.260,40 \text{ kn.}$$

**NAPOMENA:** Vrijednost građevinskog zemljišta ispod građevine, površine 40,00 m<sup>2</sup>, uračunata je u vrijednost građevine, a prikazana u točki 8.7. Procjena tržišne vrijednosti građevine.



## 8.7. Procjena tržišne vrijednosti građevine

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE			
<b>A DOPRINOSI</b>	<b>kn/m<sup>3</sup></b>	<b>OG</b>	
komunalni doprinos	60,00	120,00	7.200,00 kn
vodni doprinos	15,75	120,00	1.890,00 kn
			<b>9.090,00 kn</b>
<b>B PRIKLJUČCI</b>	<b>kn /m<sup>2</sup></b>	<b>BP (m<sup>2</sup>)</b>	
Paušalno	100,00	40,00	4.000,00 kn
			<b>4.000,00 kn</b>
<b>C ZEMLJIŠTE</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>	
	52,43	40,00	2.097,20 kn
			<b>2.097,20 kn</b>
<b>D GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA</b>	<b>kn/m<sup>2</sup></b>	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>	
iz etalonske cijene građenja	4.800,00	40,00	<b>192.200,00 kn</b>
<b>SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE</b>			
<b>OVK</b> - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	100	0,43	
Godina procjene	2022		
Godina izgradnje	1960		
<b>G</b> - starost građevine	62		
<b>Rs</b> - relativna starost G/OVK	0,62		
<b>Fk</b> (Pravilnik, Prilog 10)	3,00		
<b>OOVK</b> - predvidivi ostatak održ. korištenja	43,00		
Zamjenska starost zgrade	57,00		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,57		109.554,00 kn
Preostala vrijednost	0,43		82.646,00 kn
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE</b>			<b>82.646,00 kn</b>
<b>UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			
<b>A DOPRINOSI</b>			<b>9.090,00 kn</b>
<b>B PRIKLJUČCI</b>			<b>4.000,00 kn</b>
<b>C ZEMLJIŠTE</b>			<b>2.097,20 kn</b>
<b>D GRAĐENJE (SVG)</b>			<b>82.646,00 kn</b>
			<b>97.833,20 kn</b>

- Dakle, prema ovom izračunu, tržišna vrijednost izgrađene građevine, stambenog prizemnog objekta, ukupne površine 40,00 m<sup>2</sup>, sa građevinskim zemljištem pod građevinom, izgrađene na č.z. 10416/593 ZU 6441 K.O. Stari Grad (k.č.z. 10416/593 PL 2809 K.O. Stari Grad), iznosi **97.833,20 kn**

## 8.8. Procjena vrijednosti graditeljskih poboljšica

Nisu evidentirane dodatne graditeljske poboljšice na predmetnom zemljištu.

Dakle, ukupna tržišna vrijednost šumskog zemljišta na č.z. 10416/593 ZU 6441 K.O. Stari Grad (k.č.z. 10416/593 PL 2809 K.O. Stari Grad), ukupne površine zemljišta 6.320,00 m<sup>2</sup>, sa izgrađenom građevinom, trenutno neuporabivim stambenim prizemnim objektom površine 40,00 m<sup>2</sup> iznosi:

**329.260,40 kn + 97.833,20 kn = 427.093,60 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika)  
**427.000,00 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.

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost šumskog zemljišta na č.z. 10416/593 ZU 6441 K.O. Stari Grad (k.č.z. 10416/593 PL 2809 K.O. Stari Grad), ukupne površine zemljišta 6.320,00 m<sup>2</sup>, sa izgrađenom građevinom, trenutno neuporabivim stambenim prizemnim objektom površine 40,00 m<sup>2</sup>, na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

**427.000,00 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, 26. travnja 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 nekretnine 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 procjenjivanom zemljištu.

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.

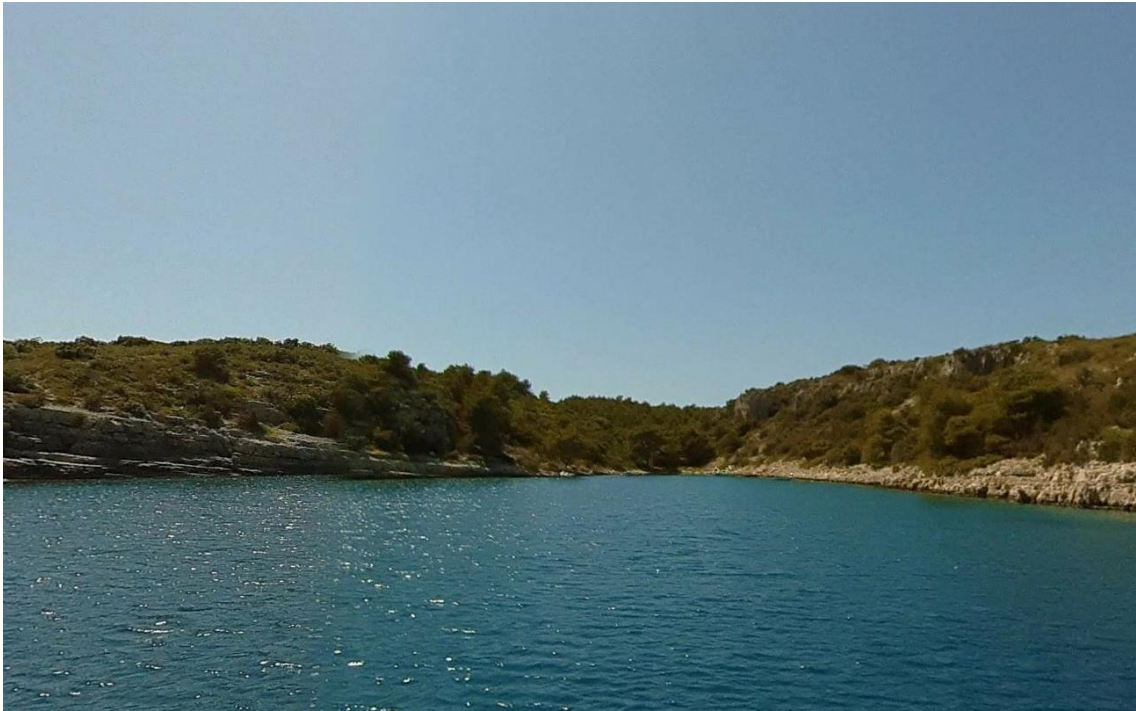
Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

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

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predložene 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 Grada Starog Grada (Službeni glasnik Grada Starog Grada)
- Odluka Grada Starog Grada 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**











## 15. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 6441 K.O. STARI GRAD)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL STARI GRAD  
Stanje na dan: 24.04.2022. 22:44

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-42438/2019  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6441

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10416/593	VINOGRAD			6320	Pripis iz uložka 2331
		UKUPNO:			6320	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-972/08	
2.1	Zabilježu se odbijen prijedlog Vedrana Dulčića iz Splita, Valpovačka 2 za uknjižbu prava služnosti pristupnog puta- i to kolnog i pješačkog pristupa u širini od 4 metara, na teret kč.br. 10416/589 i kč. br. 1046/590, obje upisane u zk.ul. 2532 k.o. Stari Grad, kč.br. 10416/592 upisane u zk.ul. 4728 k. o. Stari Grad, i kč.br. 10416/591 upisane u zk.ul. 2331- kao poslužnog dobra i to uz rub navedenih parcela sa sjeverne strane duž cijele dužine od starog puta pa sve do mora, a u korist sadašnjega i svakodobnog budućeg vlasnika kč.br. 10416/593 upisane u zk.ul. 6441 k.o. Stari Grad, temeljem Sudske nagodbe Općinskog suda u Starom Gradu posl. br. II P-438/07 od 13. lipnja 2008. godine.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Vlasnički dio: 1/1 NAUTILUS UPRAVLJANJE D.O.O., OIB: 99133145506, ZAGREB, PETRA I TOME ERDODYJA 12	
10.1	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-42438/2019 ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj 4 St-833/2018 od 03.12.2019., - zabilježu se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza NAUTILUS UPRAVLJANJE d.o.o., OIB: 99133145506, Vrančićeva 4, Split.	na 10 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2022.

**16. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 2809 K.O. STARI GRAD)**

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI  
GRAD

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 25.04.2022

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 311723)

Posjedovni list: 2809

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NAUTILUS UPRAVLJANJE D.O.O. ZA USLUGE, PETRA I TOME ERDOEDIJA 12, ZAGREB (VLASNIK)	

**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
		10416/593	BOGDANIĆA BOK	6320	5		
			PAŠNJAK	6320			
Ukupna površina katastarskih čestica				6320			

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



## REGION

<http://www.elsevier.com/locate/jmb>



**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. STARO GRAD, 311723  
k.č. br.: 10416/593

Približno mjerilo ispisa 1: 2000  
 Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.04.2022

## 18. PRESLIK UVJERENJA O VREMENU GRAĐENJA GRAĐEVINE



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
*Područni ured za katastar Split*  
*Ispostava Stari Grad*  
Klasa: 935-08/07-02/74  
Ur.br: 541-23-3-08/1-07-2  
Stari Grad, 07. veljače 2007. godine

Na temelju članka 171. Zakona o općem upravnom postupku ("N.N." 53/91, 103/96), a na zahtjev Dulčić Roko iz Splita, Valpovačka 2, izdaje se:

### UVJERENJE

U katastarskom operatu na k.č.zemlje br. 10416/593 K.O. Stari Grad nije evidentirana građevina, već je ista evidentirana na Hrvatskoj osnovnoj karti, te je identifikacijom utvrđeno da je na k.č. zem. broj **10416/593 K.O. Stari Grad** locirana građevina.

Hrvatska osnovna karta izrađena je na temelju snimanja iz zraka 1967. godine.

Tlocrtna površina građevine evidentirane na Hrvatskoj osnovnoj karti, u mjerilu 1:5000, izračunata je sa karte i iznosi cca 40m<sup>2</sup>.

Sastavni dio uvjerenja su kopija katastarskog plana, kopija Hrvatske osnovne karte i prijepis posjedovnog lista.

Upravne pristojbe naplaćene su po čl. 16 tarifni brojevi 1. u iznosu od 20,00 kn, 4. u iznosu od 20,00 kn, 55. u iznosu od 20,00 kn i 56. u iznosu od 45,00 kn Zakona o upravnim pristojbama ("NN" 8/96, 131/97 i 68/98). Stvarni troškovi materijala naplaćeni su prema Cjeniku podataka državne izmjere i katastra nekretnina, koji je sastavni dio Pravilnika o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN. Br. 19/03) u iznosu od 60,00 kn u gotovini.

Priloga: 3

Voditelj Ispostave:  
Sanja Faldić, ing.geod.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA STARI GRAD

Stari Grad, 07.02.2007.

### IZVADAK IZ POSJEDOVNOG LISTA

BROJ POSJEDOVNOG LISTA : 95 KATASTARSKA OPĆINA: STARI GRAD

Matični broj Prezime i ime (Naziv) - Adresa Omjer

DULČIĆ NIKO, POK.MARINA "JODE" - STARI GRAD O STARI GRAD						1/1
Broj K.Č.	Pl Naziv K.Č. an	Kultura	K l	Površina Ha a m2	Prihod Primjedba u kn Ovla.	
10416/593	5 BOGDANIĆA BOK	PAŠNJAK	3	63 20		
Stanje na dan : 07.02.2007.		U K U P N O :		63 20		

Ovaj izvadak iz posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva.

Da je ovaj izvod vjeran svom originalu ovjerava

M. P.



*[Handwritten signature]*

(potpis službene osobe)

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
Područni ured za katastar Split  
Ispostava Stari Grad

K.O. STARI GRAD  
KAT.PLAN 12  
HOK \_\_\_\_\_

MJERILO 1: 2880



Ovaj preslik katastarskog plana / HOK-a prilog je uvjerenja klasa: 935-08/07-02/ 74

Stari Grad, 07.02.2017.

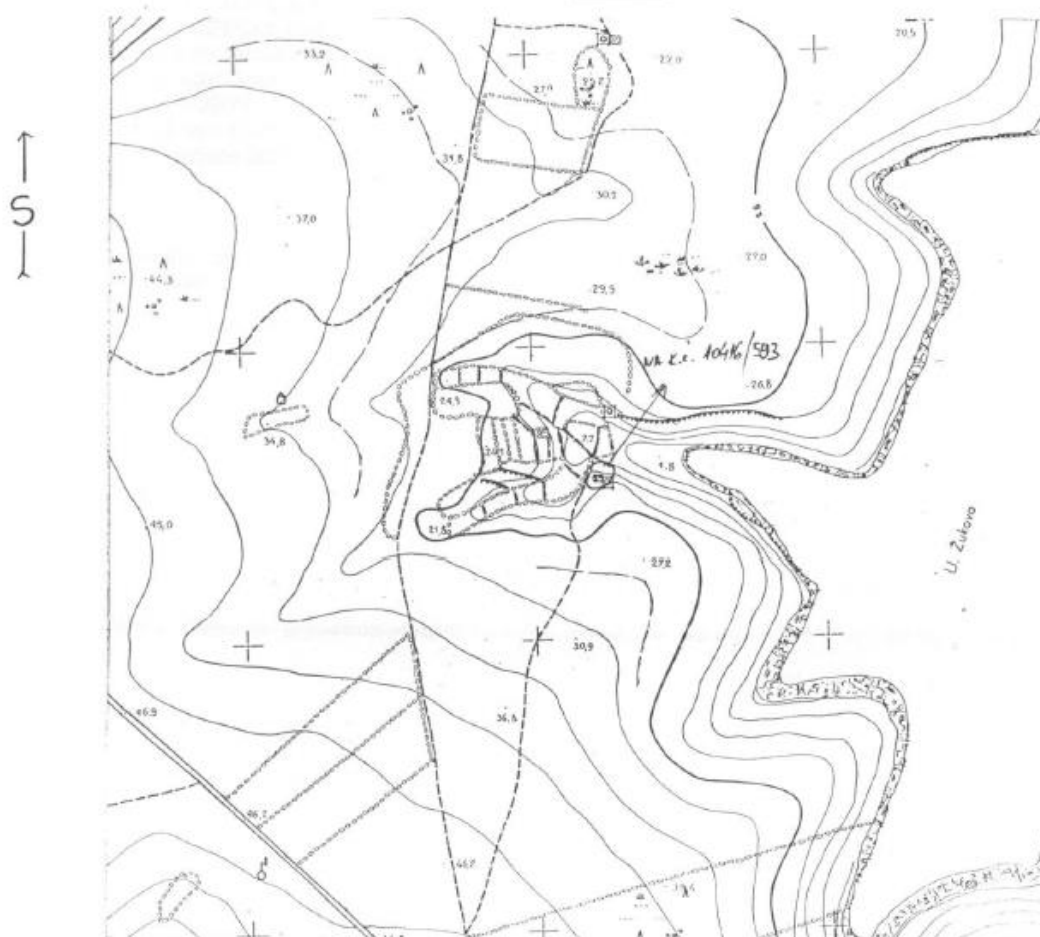
Voditelj Ispostave:  
Sanja Faldić, ing.geod.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
Područni ured za katastar Split  
Ispostava Stari Grad

K.O. STARI GRAD  
KAT.PLAN  
HOK NEPOSREĆE 49

MJERILO 1: 5000



Ovaj preslik katastarskog plana / HOK-a prilog je uvjerenja klasa: 935-08/07-02/ 24

Stari Grad, 07.02.22

Voditelj Ispostave:  
Sanja Paldić, ing. geod.

## 19. GRAFIČKI DIO PPU GRADA STAROG GRADA (KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA)

### TUMAČ ZNAKOVA

#### GRANICE

#### TERITORIJALNE I STATISTIČKE

- GRADSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

#### PROSTOR OGRANIČENJA U ZOP-u

- 1000 m OD OBALNE CRTE - KOPHO
- 1 300 m OD OBALNE CRTE - MORE
- LINIJU 100m OD OBALNE

#### PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

##### IZGRADENO NEIZGRADENO

- MJEŠOVITA NAMJENA
- GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
- GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
- GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- GROBLJE
- ZELENE POVRŠINE
- PRETOVARNA STANICA SUSTAVA GOSPODARENJA  
OTPADOM SOŽ I REKLAŽNO DVORIŠTE ZA  
ODLAGANJE GRAĐEVINSKOG OTPADA

#### POLJOPRIVREDA KORIŠTENJE

- ORANICA
- MASLINIK
- VINOGRAD
- VOĆNJAK

#### HRVATSKE ŠUME - ŠUMARIJA HVAR

- NISKA ŠUMA
- NEOBRAŠLO PROIZVODNO ZEMLJIŠTE

- GARI
- MAKLJA

#### VISOKA ŠUMA

- ALEPSKI BOR
- ŠUMSKI PUT

#### CESTE

##### POSTOJEĆA PLANIRANA

- DRŽAVNA CESTA
- ŽUPANIJSKA CESTA
- LOKALNA CESTA
- NERAZVRSTANA CESTA

#### POMORSKI PROMET


- MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI  
PROMET MEĐUNARODNOG ZNAČAJA
- MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI  
PROMET ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
- LUKA NAUTIČKOG TURIZMA
- LUKA ZA POTREBE JAVNIH TIJELA
- SIDRIŠTE
- GRANIČNI POMORSKI PRIJELAZ

#### NAMJENA OBALNE I PRIOBALNOG MORA

- LUČKA NAMJENA NA OBALI
- AKVATORIJ MORSKE LUKE
- POVRŠINA ZONA MARIKULTURE

#### ZRAČNI PROMET

- ZRAČNO PRISTANIŠTE
- HELIDROM

 <b>geoprojekt</b> Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukošćanska 43, 21000 Split, Hrvatska		Centar: 021 277 110 Fax: 021 277 144 OIB: 2002300000000 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr OIB: 2002300000000 IBAN: HR1420020011000230000 IBAN: HR2220020011000230000
Županija splitsko - dalmatinska		Grad Stari Grad
Naziv prostornog plana:		III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Staroga Grada
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena prostora
Broj kartografskog prikaza:		1
Mjerilo kartografskog prikaza:		1:25000
Odluka o izradi plana:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
"Službeni glasnik Grada Staroga Grada", broj 3/15		"Službeni glasnik Grada Staroga Grada", broj 9/18
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:
"Slobodna Dalmacija", mrežne stranice Grada i MGIPU-a, 05. svibnja 2017.		od 22. svibnja do 05. lipnja 2017. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
		Marija Udovičić, dipl. oec. v.d. pročelnika JUO Grada Starog Grada
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)		
Klasa: 350-02/18-11/9 Ur.broj: 531-05-1-18-04		Datum: Zagreb, 28. srpnja 2018.
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba:
		Mirko Smiljanić, mag. oec., univ. spec. oec.
Odgovorna voditeljica plana:		
Ivana Bojić, dipl. ing. arh.		
Stručni tim u izradi plana:		4. Danijel Dujmović, dipl. ing. građ. 5. Sofija Runje, dipl. ing. el.
1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Gorana Barbačić, mag. ing. arh. 3. Jurica Vojnović, dipl. ing. građ.		
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:
		Toni Lučić Lavčević, dr.med.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:



