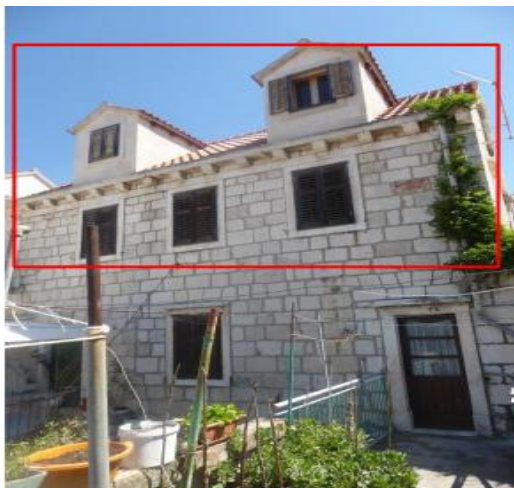


PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **STAMBENI PROSTOR NA II. (DRUGOM) KATU I
POTKROVLJU**

LOKACIJA : **VRTLIĆ 5/4, 21413 POVLJA**

NARUČITELJ : **GALEB JONATHAN UGOSTITELJSTVO I TRGOVINA D.O.O. U
STEČAJU**



VLASNIK : **GALEB JONATHAN UGOSTITELJSTVO I TRGOVINA
D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42798720645, POVLJA, 21425
POVLJA**

ZADATAK : **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

ELABORAT BR. : **37-10/2026**

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

Split, 21.10.2026.

1. SADRŽAJ

	Naslovnica.....	1.
1.	Sadržaj.....	2.
2.	Opći uvjeti procjene.....	3.
3.	Pojmovnik	4.
4.	Popis primijenjenih propisa i stručne literature	5.
5.	Status procjenitelja i sukob interesa	6.
6.	Rješenje o imenovanju vještaka.....	7.
7.	Sažetak važnih podataka.....	9.
8.	Zadatak.....	10.
9.	Lokacija	11.
10.	Identifikacija nekretnine.....	12.
11.	Opis nekretnine.....	13.
12.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	16.
13.	Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje	17.
14.	Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....	24.
15.	Prilozi.....	25.
15.1.	Fotodokumentacija.....	25.
15.2.	Dokumentacija.....	26.

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

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

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

2.2. Suglasje sa standardima procjene

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

2.3. Status procjenitelja

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

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

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

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

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

2.6. Ograničenja

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

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

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

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

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

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

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

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

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

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

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

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

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

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 21.10.2026.



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

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

Zagreb, 23. svibnja 2024.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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



6aeiiNHEk-UetEqHeN-kA

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



6aeiiiNHEk-UetEqHeN-kA

7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelji procjene:	GALEB JONATHAN UGOSTITELJSTVO I TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU
Svrha procjene:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
Zadatak procjene	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
Dan kakvoće:	03.05.2019.
Dan očevida:	03.05.2019.
Dan vrednovanja:	21.10.2026.
Adresa nekretnine:	VRTLIĆ 5/4, 21413 POVLJA
Tip nekretnine:	STAMBENI PROSTOR NA II. (DRUGOM) KATU I POTKROVLJU
katastarska općina:	Povlja
z.k. uložak:	3226
poduložak:	3. (E-3)
čest.zgr/zem.:	*104/2
površina zemljišta (m ²)	-
Netto korisna površina stana (m ²):	81,11
Brutto razvijena površina stana (m ²):	111,24
Legalitet	Legalitet je pretpostavka procjene.
Upisana pozitivna zabilježba	Pozitivna zabilježba nije upisana.
Pristup javnoj površini:	Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2431/1 k.o. Povlja, PUT - JAVNO DOBRO).
Energetski certifikat	Nije predložen
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	187.000,00
Procjenitelj:	SUPERVISION D.O.O., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **GALEB JONATHAN UGOSTITELJSTVO I TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAMBENI PROSTOR NA II. (DRUGOM) KATU I POTKROVLJU**

na lokaciji: **VRTLIĆ 5/4, 21413 POVLJA**

Dan kakvoće: 03.05.2019.

Dan očevida: 03.05.2019.

Dan vrednovanja: 21.10.2026.

Opis nekretnine: Predmet procjene je stambeni prostor na II. (drugom) katu i potkrovlju, koji se nalazi na adresi Vrtlić 5/4, u Povljima, na otoku Braču, u stambenoj zgradi, katnost objekta je Pr+2+Pk, orijentacija je trostrana, na jug, istok i zapad. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je izgrađena na zk.č.br. *104/2 (k.č.zem. *104/2) k.o. Povlja. Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2431/1 k.o. Povlja, PUT – JAVNO DOBRO). Zgrada je izgrađena 1960. godine. Predmetni stan je u roh bau stanju.

Napomena:

Prema nalogu Naručitelja, nismo izlazili na teren niti obavili očevid. Svi podaci korišteni u ovom procjemenom elaboratu preuzeti su iz dostavljene dokumentacije (procjemenog elaborata izrađenog od Agencije Mijanović po ovlaštenom vještaku Roku Mijanoviću od 5.7.2019.) dostavljene od strane Naručitelja.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

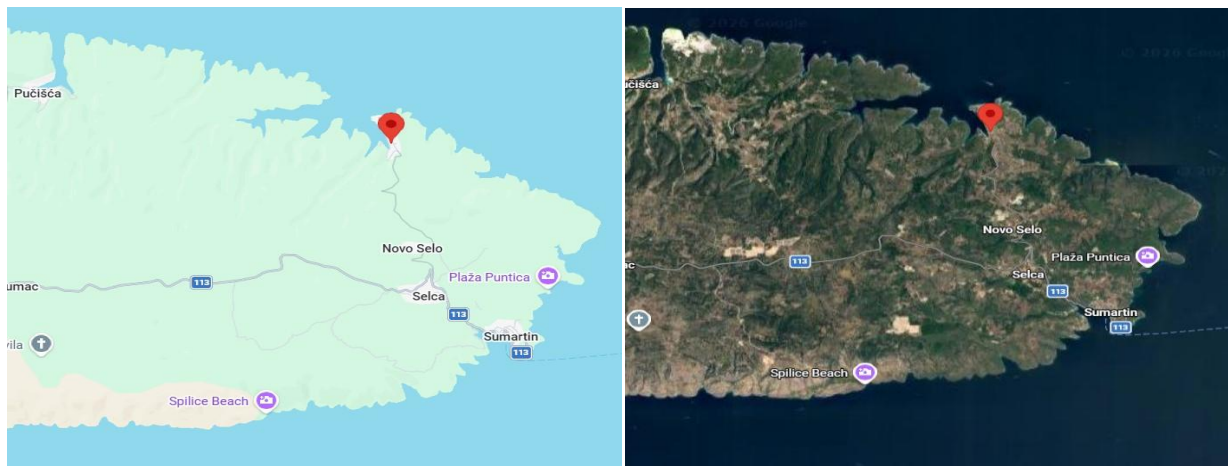
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

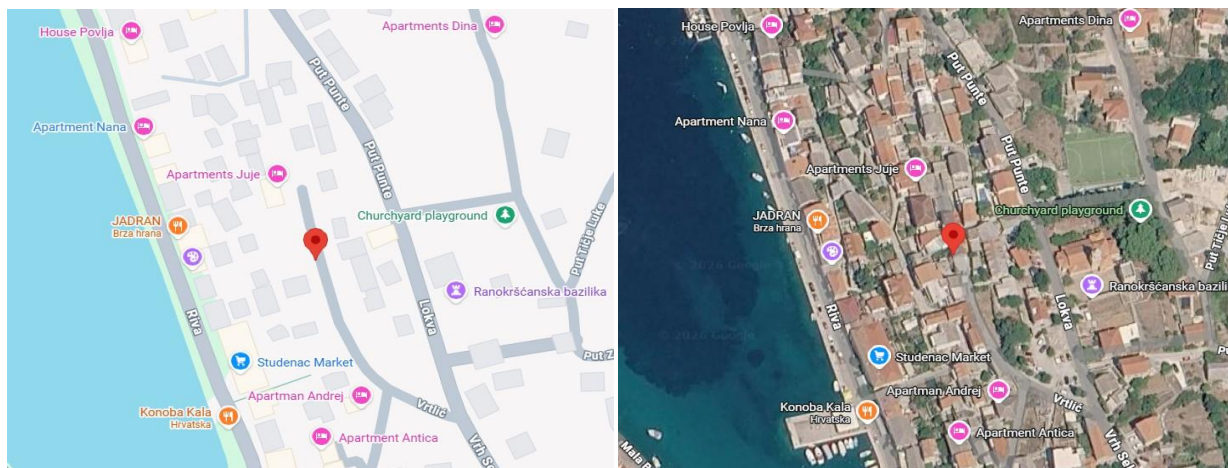
MAKRO

Povlja su priobalno mjesto na otoku Braču, u Hrvatskoj. Nalaze se na sjeveroistočnoj bračkoj obali, u dubokom zatonu. Administrativno su u sastavu općine Selca. Prema popisu stanovnika iz 2021. godine, Povlja imaju 335 stanovnika, koji se bave poljoprivredom, ribarstvom, obradom kamena i turizmom.



MIKRO

Predmetni stan se nalazi na adresi Vrtlić 5/4, u Povljima, na otoku Braču. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je stambene namjene, smještena u pretežno stambenom području. Mikro okolicu čine individualni stambeni i stambeno - poslovni objekti, uslužno - poslovni objekti i dr. Prometna povezanost je dobra. Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2431/1 k.o. Povlja, PUT – JAVNO DOBRO).



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišna knjiga

3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
- dio kuće označenog sl. "C", a predstavlja II kat

Vlasnik predmetne nekretnine je:

GALEB JONATHAN UGOSTITELJSTVO I TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42798720645, POVLJA, 21425 POVLJA

k.o. Povlja
z.k.ul. 3226
podul. 3. (E-3)
z.k.č. *104/2

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina se nalazi na kat.č.br. *104/2, k.o. Povlja, upisane površine 41,00 m² (BZP br. 3226).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000

21.10.2026.

10.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena.

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 2431/1 k.o. Povlja, PUT – JAVNO DOBRO).

Legalitet nekretnine

Predmetna nekretnina je upisana u ZK kao etažno vlasništvo, te nije upisana zabilježba koja bi sporila legalitet. Dokumentacija za dokaz legaliteta nije dostavljena.

Legalitet je pretpostavka procjene.

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba nije upisana.

11. OPIS NEKRETNINE

Stambeni prostor na II. (drugom) katu i potkrovlju, koji se sastoji od dvije prostorije povezane unutarnjim stubištem, tlocrtne površine 92,70 m² (neto korisne površine 81,11 m²).

Zgrada je izgrađena 1960. godine.

Stan je trostrane orijentacije na jug, istok i zapad.

Zgrada je izvedena kao ugrađena s jednim ulazom.

Površina predmetnog stamenog prostora nije upisana u ZK, zk. ul. 3226, broj poduloška: 3. (E-3).

11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Stambeni prostor na II. katu i potkrovlju							
II. Kat	46,35	1,00	46,35	1,20	55,62	2,60	144,61
Potkrovlje	46,35	0,75	34,76	1,20	55,62	2,60	144,61
UKUPNO STAN:	92,70		81,11		111,24		289,22
SVEUKUPNO :	92,70		81,11		111,24		289,22

BRP = 111,24 m²

NKP = 81,11 m²

V = 289,22 m³

Za izračun će se koristiti površina premetnog stambenog prostora preuzeta iz dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja i reducirana sukladno Pravilniku:

81,11 m²

11.2. TEHNIČKI OPIS - Konstrukcija i materijali

- katnost: Pr+2K+Pk
- ugrađena dizala: ne
- godina izgradnje: 1960
- stanje nekretnine: roh bau
- energetska certifikat i razred: Nije predložen

Konstrukcija

- temelji: kamen
- nosiva konstrukcija: kamen
- međukatna konstrukcija: gredna
- pregradni zidovi: kamen
- krov i pokrov: kosi krov, crijep
- svijetla visina prostorija: 2,60 m

Završne obrade

- pročelje: kamen
- obrada podova: daščani pod
- obrada unutarnjih zidova: kamen
- obrada unutarnjih stropova: -

Vrata i prozori

- vanjska stolarija: drvena
- unutarnja stolarija: drvena
- grijanje: el. energija
- klimatizacija: -
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: -
- ostalo: -
- napomena: roh bau, potrebno dovršenje uređenja

11.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

11.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na javnoj površini |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Stambeni prostor |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam |
| - Mišljenje | Roh bau, potrebno dovršenje uređenja |

11.6. Doprinosi i priključci

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

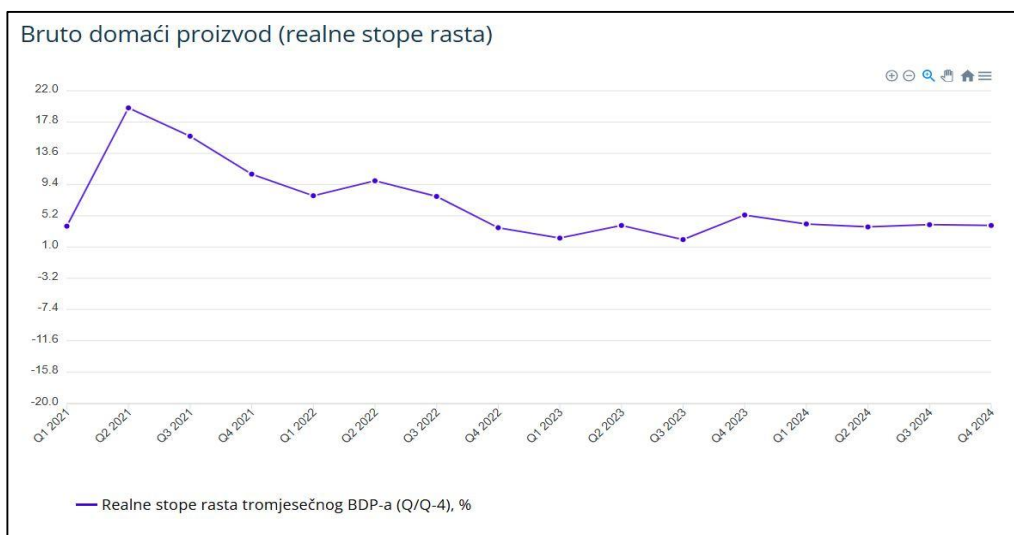
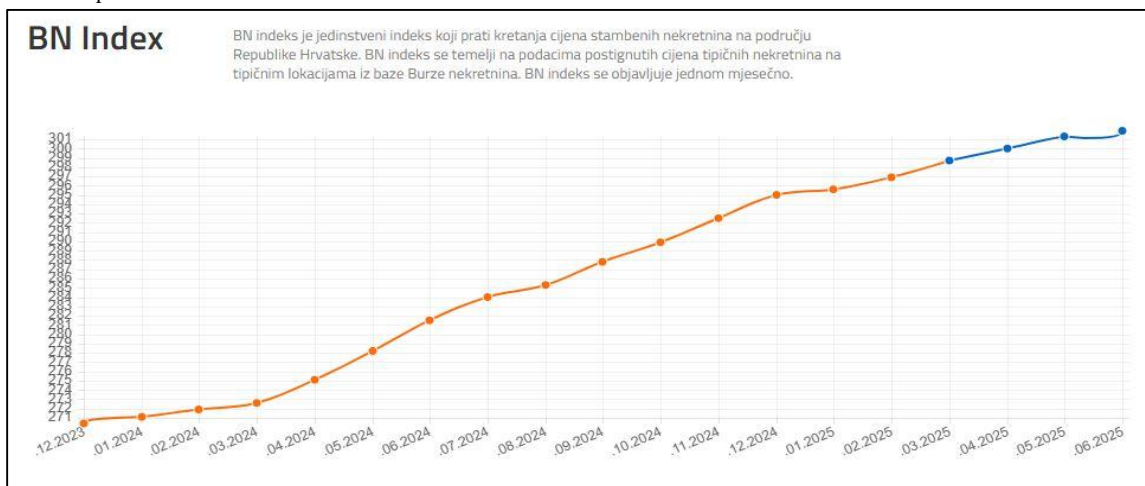
12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

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



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

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

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

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

prihodovna metoda

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

troškova metoda

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

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

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

13.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

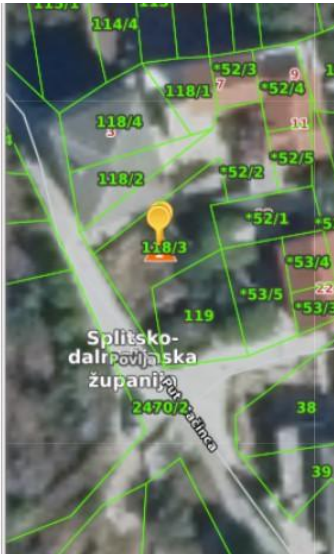
Izvor poredbenih nekretnina: e-nekretnine

Poredba 1: Povlja

Stan površine 72,62 m² na adresi Put Mačinca, u Povljima. Godina izgradnje 2015. Stan je prodan 13.04.2026. god. za 220.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 72,62 (m2)
 cijena: 220.000,00 (€) 3.029,47 €/m²
 datum transakcije: 13.04.2026. položaj u objektu: -
 namjena: stambena god. izgradnje: 2015 g.

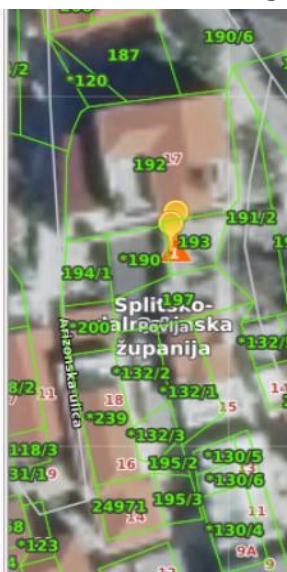
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2568319	
Datum pregleda	21.10.2026.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	5764069	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.08.2026	
Površina u prometu	72,62	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	220.000,00	
Datum ugovora	13.04.2026	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	POVLJA - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	


Poredba 2: Povlja

Stan površine 66,00 m² na adresi Unkova kala, u Povljima. Godina izgradnje 2015. Stan je prodan 27.05.2026. god. za 285.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 66,00 (m2)
 cijena: 285.000,00 (€) 4.318,18 €/m²
 datum transakcije: 27.05.2026. položaj u objektu: -
 namjena: stambena god. izgradnje: 2015 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2569107	
Datum pregleda	21.10.2026.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	5787637	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.08.2026	
Površina u prometu	66,00	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	285.000,00	
Datum ugovora	27.05.2026	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	POVLJA - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	

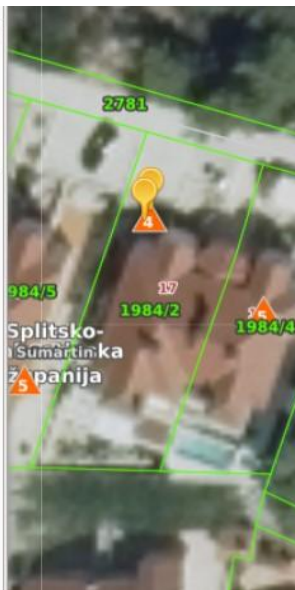


Poredba 3: Sumartin

Stan površine 98,03 m² na adresi Počivale, u Sumartinu. Godina izgradnje 2015. Stan je prodan 12.05.2025. god. za 275.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 98,03 (m²)
 cijena: 275.000,00 (€) 2.805,26 €/m²
 datum transakcije: 12.05.2025. položaj u objektu: -
 namjena: stambena god. izgradnje: 2015 g.

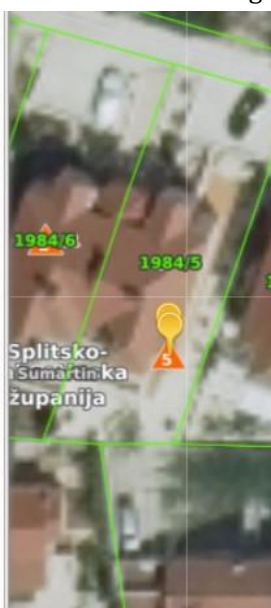
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2382454	
Datum pregleda	21.10.2026.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	5549552	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.09.2025	
Površina u prometu	98,03	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	275.000,00	
Datum ugovora	12.05.2025	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	SUMARTIN - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	


Poredba 4: Sumartin

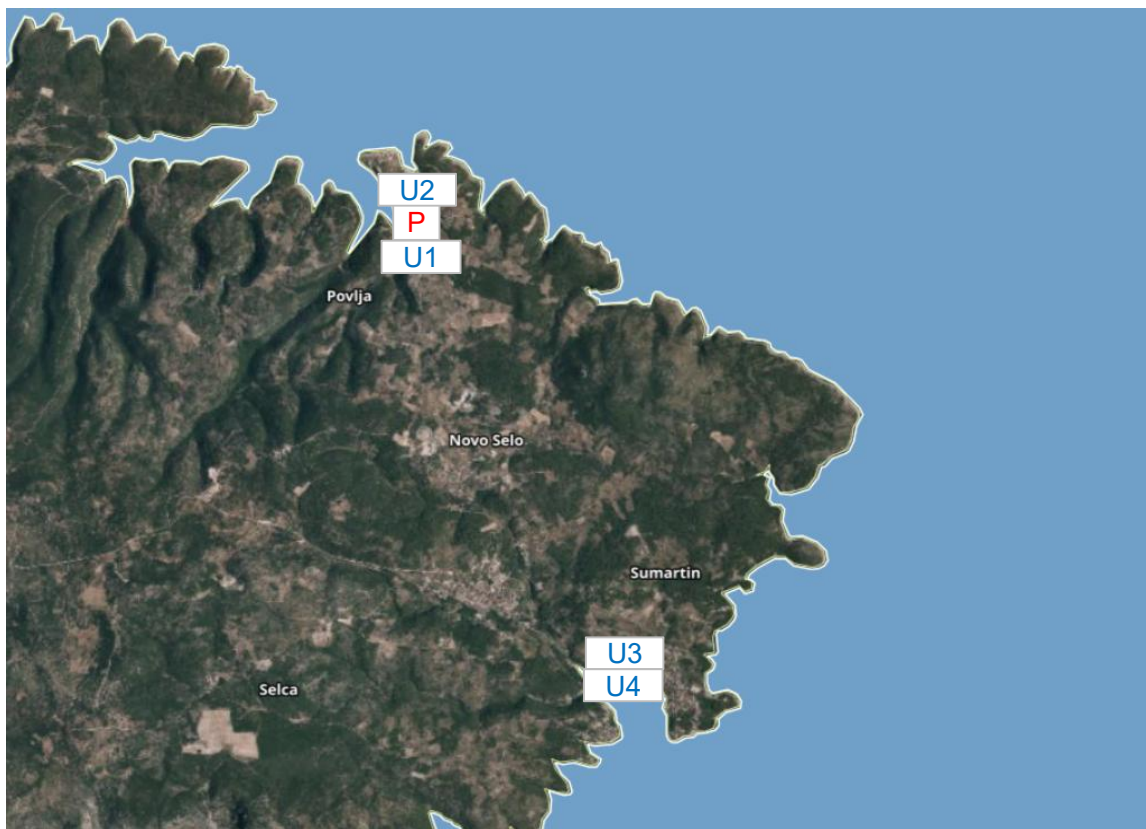
Stan površine 88,60 m² na adresi Počivale, u Sumartinu. Godina izgradnje 2010. Stan je prodan 27.10.2023. god. za 249.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 88,60 (m²)
 cijena: 249.000,00 (€) 2.810,38 €/m²
 datum transakcije: 27.10.2023. položaj u objektu: -
 namjena: stambena god. izgradnje: 2010 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2031130	
Datum pregleda	21.10.2026.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	5125621	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.01.2024	
Površina u prometu	88,60	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.876.090,50	
Vrijednost nekretnine (EUR)	249.000,00	
Datum ugovora	27.10.2023	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	SUMARTIN - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	



Položaj procenjene nekretnine i položaj usporednih nekretnina



13.3. Međuvremensko izjednačenje

Tabela 1.4 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

	Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	Indeksi (2025. = 100)	Indeksi (2025. = 100)	Indeksi (2025. = 100)	Indeksi (2025. = 100)	Indeksi (2025. = 100)	Indeksi (2025. = 100)
2022Q4	74,96	78,89	74,19	77,81	75,62	67,10
2023Q1	76,80	80,57	76,06	77,39	78,39	70,94
2023Q2	79,53	83,88	78,67	80,18	80,30	76,02
2023Q3	79,52	86,52	78,15	81,99	79,38	74,85
2023Q4	82,31	82,14	82,31	82,74	83,97	76,60
2024Q1	83,65	84,14	83,48	84,23	85,04	78,27
2024Q2	87,48	89,43	86,96	87,47	89,17	82,71
2024Q3	89,63	90,61	89,35	88,15	91,84	87,01
2024Q4	90,54	90,87	90,42	90,64	91,68	87,07
2025Q1	94,79	96,88	94,00	95,05	95,21	92,96
2025Q2	98,70	98,14	98,92	98,13	99,52	97,90
2025Q3	101,58	100,94	101,82	102,76	100,43	101,70
2025Q4	104,93	104,04	105,26	104,06	104,84	107,44
2026Q1	108,36	106,26	109,17	109,04	107,22	109,77
2026Q2	111,24	107,13	112,84	113,53	108,46	113,34

Opaske

Podaci za drugo tromjesečje 2026. privremeni su.

Stope promjena izračunate su iz indeksa 2025. = 100.

S objavom podataka za prvo tromjesečje 2026. objavljeni su i revidirani podaci za razdoblje od prvog tromjesečja 2002. do četvrtog tromjesečja 2025. za indeks cijena stambenih objekata. Revizija je provedena na temelju Eurostatova izvještaja o usklađenosti kako bi se postigla potpuna usklađenost s člankom 5. Provedbene uredbe Komisije (EU) 2023/1470 od 17. srpnja 2023.

Tromjesečje: 2026Q2

privremeni podatak

Redni broj	1	2	3	4	
Katastarska općina:	Povlja	Povlja	Sumartin	Sumartin	
Datum transakcije:	13.04.2026.	27.05.2026.	12.05.2025.	27.10.2023.	
Površina (m2) :	72,62	66,00	98,03	88,60	
Prodajna vrijednost (€):	220.000	285.000	275.000	249.000	
Cijena (€/m2) :	3.029	4.318	2.805	2.810	
Indeks / dan transakcije:	108,46	108,46	99,52	83,97	
Indeks / dan vrednovanja:	108,46	108,46	108,46	108,46	
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,09	1,29	
Međuvr.izjedn.cijena (€/m2):	3.029,47	4.318,18	3.057,26	3.630,04	

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	katnost	orijentacija	položaj	utjecaj okoliša	komfor stanovanja
stan P = 81,11 m ²	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	
Katastarska općina:	Povlja	Povlja	Sumartin	Sumartin	
Međuvrem.izjedn.cijena (€/m²):	3.029,47	4.318,18	3.057,26	3.630,04	
Koeficijent katnosti stana	-	-	-	-	
Koeficijent	1,08	1,08	1,08	1,08	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent orijentacije stana	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	
Koeficijent	1,08	1,08	1,08	1,08	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent geog. položaja stana	I/Z	I/Z	I/Z	I/Z	
Koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent utjecaja okoliša	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.	
Koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koef. utjecaja smanjenog komf. stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	
Koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost:	0,00	0,00	0,00	0,00	
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	
Korigirana vrijednost (€/m²):	3.029,47	4.318,18	3.057,26	3.630,04	

STATISTIKA					
Prosjek:	3.508,74				
Odstupanja od prosjeka:	-479,27	809,44	-451,47	121,30	
Kvadrat odstupanja:	229.699,12	655.199,57	203.828,74	14.713,53	
Suma:	1.103.440,96				
Standardno odstupanje:	525,22	14,97%			
Pravilo dva-sigma (±)	1.050,45				
Odstupanja od prosjeka:	-13,66%	23,07%	-12,87%	3,46%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€/m²)	3.029,47	4.318,18	3.057,26	3.630,04	
--	----------	----------	----------	----------	--

Izračunata vrijednost €/m²	3.508,74
--	-----------------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

PREDMET PROCJENE:	
Usklađena vrijednost €/m ²	3.508,74
Površina nekretnine (m ²)	81,11
Prometna vrijednost (€)	284.602,50

**Vrijednost po m² - nakon dovršenja*

**Vrijednost - nakon dovršenja*

Umanjenje za troškove dovršenja	
3.508,74 €/m² - 1.200,00 € = 2.308,74 €/m²	
2308,74 €/m² x 81,11 m² = 187.267,50 €	

**Vrijednost po m² - sadašnja*

**Vrijednost - sadašnja*

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

STAMBENI PROSTOR NA II. (DRUGOM) KATU I POTKROVLJU

na lokaciji:

VRTLIĆ 5/4, 21413 POVLJA

na dan kakvoće: 03.05.2019.

na dan očevida: 03.05.2019.

na dan vrednovanja: 21.10.2026.

- Tržišna vrijednost (TV)

iznosi

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST
NEKRETNINE (€):**

187.000,00 €

zaokruženo (temeljem Pravilnika čl.
68. stavak 5. - zaokruživanje)

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

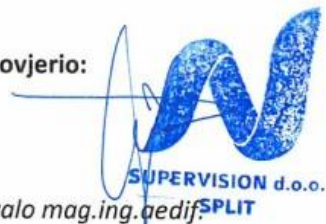
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnosti

Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.

15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija - dostavljena od Naručioca



15.2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 21.10.2026. 12:13

Katastarska općina: 301671, POVLJA

Broj ZK uložka: 3226

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-43714/2026
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	*104/2	5	U MJESTU KUĆA, U MJESTU	41 41	
		UKUPNO:		41	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) - dio kuće koji je u priloženom nacrtu označen sl. "A" i sl. "B" a predstavlja dio prizemlja i I kat	
1.2.	Suvlasnički dio etaže: 18/90 LITVIČ-FRANKO ANTE POK IVANA	
1.3.	Suvlasnički dio etaže: 10/90 LITVIČ-FRANKO MATE POK IVANA	
1.4.	Suvlasnički dio etaže: 13/90 LITVIČ-FRANKO LJUBO PK IVANA	
1.5.	Suvlasnički dio etaže: 13/90 LITVIČ-FRANKO JOSIP POK IVANA	
1.6.	Suvlasnički dio etaže: 13/90 LITVIČ IVO PETROV	
1.7.	Suvlasnički dio etaže: 5/90 DRAGIČEVIĆ JERKA R LITVIČ Ž ANTE	
1.8.	Suvlasnički dio etaže: 5/90 VRSALVIČ ANKA R LITVIČ Ž MATE	
1.9.	Suvlasnički dio etaže: 13/270 LITVIČ BORIS, OIB: 95812261052, ULICA IVANA FRANKA 4, POVLJA 21425 SELCA	
1.10.	Suvlasnički dio etaže: 13/270 PENSA VLASTA, OIB: 50907330754, POVLJA BB, POVLJA	
1.11.	Suvlasnički dio etaže: 13/270 BUBIČ JADRANKA, OIB: 47658654267, POVLJA BB, POVLJA	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

21.10.2026. 12:28:33

Stranica: 1

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - dio kuće označenog u priloženom nacrtu sl. "C" a predstavlja dio prizemlja	B II
LITOVIĆ PALADA DORA, OIB: 17670035609, DOGRADE 5, DOGRADE 21222 MARINA		
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - dio kuće označenog sl. "C", a predstavlja II kat	B III
GALEB JONATHAN UGOSTITELJSTVO I TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 42798720645, POVLJA, 21425 POVLJA		
3.2	Zaprimljeno 20.02.2019.g. pod brojem Z-6338/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Dubrovniku, pod posl. br. 18 St-123/2019, nad stečajnim dužnikom GALEB JONATHAN d.o.o., Povlja, Povlja, OIB 42798720645, na nekretninama lista A).	na 3 (3.1)
3.3	Zaprimljeno 28.05.2021.g. pod brojem Z-21416/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA TS St P-38/2022 zaprimljena kod Trgovačkog suda u Splitu i Prijedloga za osiguranje nenovčane tražbine određivanjem privremene mjere, u pravnoj stvari tužitelja Lucije Vlahović, Milna, Brdo II 86, OIB: 79411527671, protiv tuženika Galeb Jonathan ugoditeljstvo i trgovina d.o.o. u stečaju, Povlja, OIB: 42798720645, radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu kuće označenog sl. „C“, a predstavlja II. kat, uknjiženog vlasništva Galeb Jonathan d.d. Povlja.	na 3 (3.1)

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3			
1.1	Zaprimljeno 28.05.2021.g. pod brojem Z-21416/2021 ZABILJEŽBA, POKRETANJA POSTUPKA ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE ZABRANOM OPTEREĆENJA I OTUĐENJA TUŽBA TS St P-38/2022 kod Trgovačkog suda u Splitu i Prijedloga za osiguranje nenovčane tražbine određivanjem privremene mjere pravnoj stvari tužitelja Lucije Vlahović, Milna, Brdo II 86, OIB: 79411527671, protiv tuženika Galeb Jonathan ugoditeljstvo i trgovina d.o.o. u stečaju, Povlja, OIB: 42798720645, glede dijela kuće označenog sl. „C“, a predstavlja II. kat, uknjiženog vlasništva Galeb Jonathan d.d. Povlja.		vezano uz B 3 (3.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.10.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POVLJA
k.č.br.: *104/2

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



