

STEČAJNA MASA
IZ A.S. OTOK d.o.o. u STEČAJU
ZAGREB, PAULA HATZA 9

Ref 1
R-30,08,

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ PRAVE: ... Prati pošla

12-07-2019

Predmet za posredništvo: ...
POŠTA: ...
Broj prijave: ...
Tiskano: ...

elaborat
procjene

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
BUKOŠANSKA 2
21000 SPLIT


ST-183/2019

PREDMET: DOSTAVA DOKUMENTACIJE

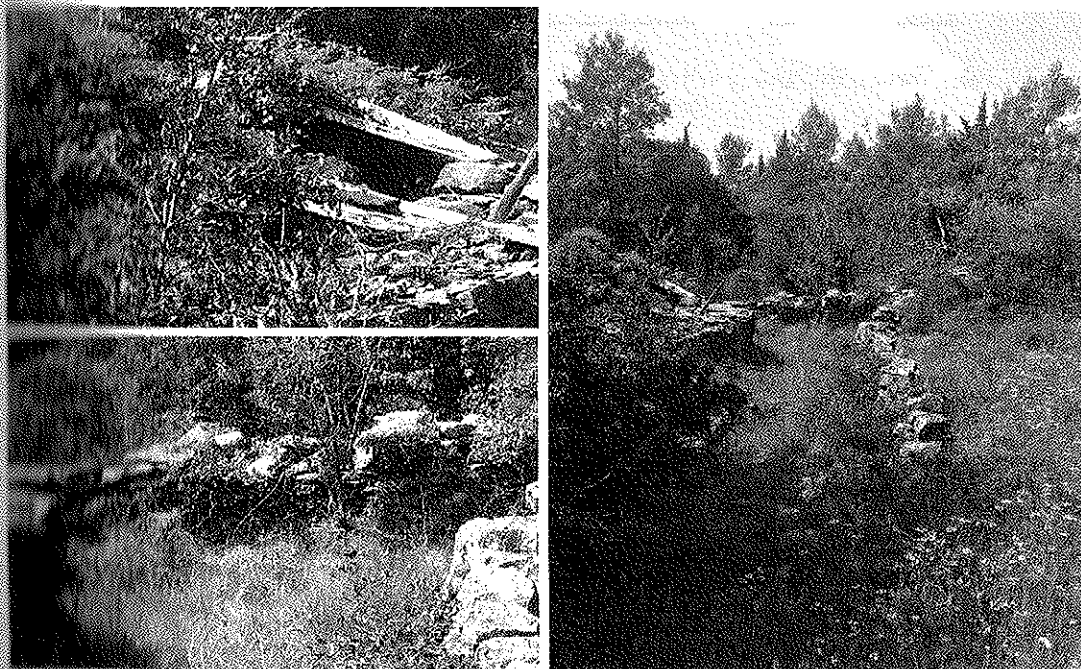
PRILOG:

1. PRIJAVA TRAZBINE VJEROVNIKA
PO JEDAN PRIMJERAK (4 PRIJAVE)
2. PROCJENBENI ELABORAT (1x)

U SPLITU, 12. 07. 2019.

JOZO VELANIC,
STEČAJNI UPRAVNIK


PROCJEMBENI ELABORAT – P VI-7/2019



Nekretnost: Zemljište na Hvaru, č.zgr. 59/1, č.zem. 943/1, 943/2, 943/3 i 982 k.o. Vrbanj

Lokacija: Vrbanj predio Malo Blato, 21460 Stari Grad , Hvar

Posjednik: Stofajna masa iza S.Š. Otok d.o.o., Ruđera Boškovića 11, 21000 Split

Posao: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Projeant:

Stefan Stofaj, dipl.inž.građ, stalni sudski vještak za građevinarstvo
masovno, br.čista 5

A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp. The stamp contains the text "POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI" and "POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI" around the perimeter.

Dubrovnik, lipanj 2019. godine

NARUČITELJ: Stečajna masa iza S.Š. Otok d.o.o., Ruđera Boškovića 11, 21000 Split

VLASNIK: Prema priloženom zk. Izvratku

IZVRŠITELJ: Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak za građevinarstvo
Dubrovnik, Dračasta 5

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Zemljište na Hvaru, č.zgr. 59/1, č.zem. 943/1, 943/2, 943/3 i 982 k.o. Vrbanj

Adresa:

Vrbanj predio Malo Blato, 21460 Stari Grad , Hvar

Zemljišnoknjižni uložak:

2053,2056,2065

Zemljišnoknjižna čestica (SI):

*59/1,943/1,943/2,943/3,982

Općinska općina:

Vrbanj

Općinski sud:

Split, zemljišnoknjižni odjel SARI GRAD

Katastarska čestica (NI):

*59/1,943/1,943/2,943/3,982

Katastarska općina:

Vrbanj

Namjena:

poljoprivredno zemljište -MASLINIK

Datum pregleda nekretnine:

20.05.2019. godine

Svrha procjenjivanja:

Određivanje tržišne vrijednosti

Pretpostavka procjenjivanja:

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti;

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;

za nekretninu :

Zemljište na Hvaru, č.zgr. 59/1, č.zem. 943/1, 943/2, 943/3 i 982 k.o. Vrbanj

na lokaciji:

Vrbanj predio Malo Blato, 21460 Stari Grad , Hvar

iznosi :

196.400,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,409905 kn primjenjuje se od 15.06.2019. godine.

26.500,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatranu rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena/javno dostupne ponude usporedivih nekretnina**
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjembenog elaborata

POSREDOVANJE Stečajna masa iza S.Š. Otok d.o.o., Ruđera Boškovića 11, 21000 Split izrađena je procjena vrijednosti nekretnine i zemljišta izvan građevinske zone zahvata (maslinik), u naravi; č.zgr. 59/1, čestce zemlje 943/1, 943/2, 943/3, 982 na otoku Hvaru mjesto(grad) STARI GRAD sjeveroistočna mikrolokacija, a radi potreba naručitelja. Zemljište naravi predstavlja poljoprivredno zemljište mediteranskim visokim i niskim rasklinjem. Čest.zgr 59/1 k.o. Vrbanj prestavlja ruševinu sa vidljivim ostacima zidova i vertikalnih kamenih zidova visine cca 1,20 metara. Objekt je u neuporabljivoj formi.

POSREDOVANJE Ovaj elaborat je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. z.k.č./PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar / površina procjenjivanja
2053	Vrbanj	59/1	59/1	KUĆICA	126,00	126,00
2056	Vrbanj	943/1	943/1	PAŠNJAK	966,00	966,00
2056	Vrbanj	943/2	943/2	ŠUMA	1.342,00	1.342,00
2056	Vrbanj	943/3	943/3	PAŠNJAK	1.381,00	1.381,00
2065	Vrbanj	982	982	VINOGRAD	1.788,00	1.788,00
					5.603,00	5.603,00

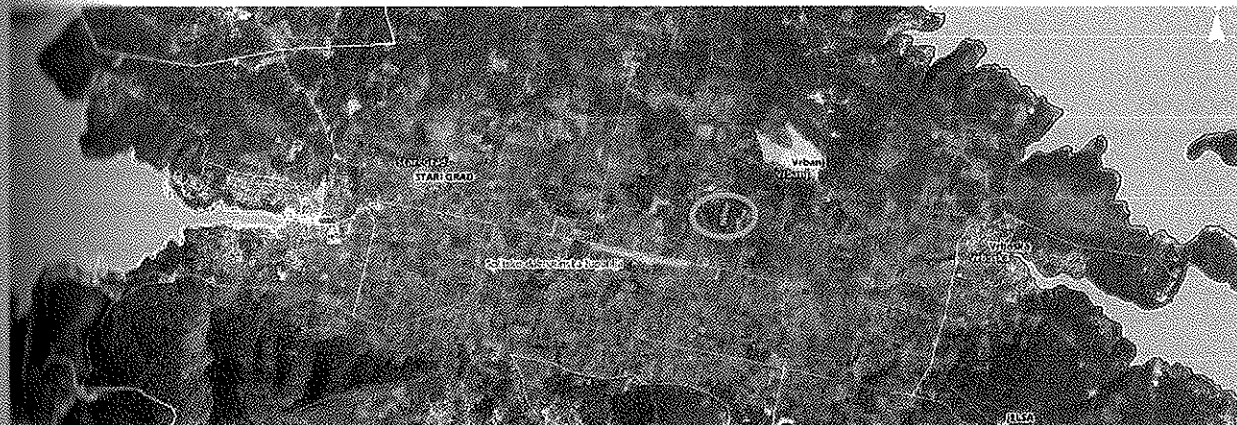
POSREDOVANJE Prema priloženom zk. Izvтку

POSREDOVANJE Prema Izvadku iz zemljišne knjige, zk. ul. br. 2053,2056,2065 od 15.06.2019. godine.

OPIS

Posredovana nekretnina nalazi se na području splitsko-neretvanske županije, grad stari grad na otoku hvaru, **MIKROLOKACIJA VRBANJ**, na z.k.č.br.: 59/1,943/1,943/2,943/3,982 K.O. VRBANJ, u naravi poljoprivredno zemljišta.

MIKROLOKACIJA, Izvor; Google earth



MIKROLOKACIJA, Izvor; Google earth



3. Popis podataka o procjeni

Datum izdavanja: 20.05.2019.
Datum odobrenja: 15.06.2019.
Datum vrednovanja: 15.06.2019.

Procjena se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

- 1. Izpis iz zemljišne knjige, zk. uložak br.: 2053,2056,2065 k.o. VRBANJ, od 15.06.2019. godine prijepis sa WEB-a
- 2. Katastarski preglednik, preslik sa WEB-a za k.č.z. u k.o. Brašina .
- 3. Izpis katastarskog plana od dana 15.06.2019. godine, preslik sa WEB-a, neslužbena kopija
- 4. Prijepisi posjedovnih listova broj; 78,203,228, k.o. Vrbanj od dana 15.06.2019., neslužbena kopija sa WEB-a.

4. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

4.1 Građevinski propisi:

- 1. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- 2. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

4.2 Propisi o vrednovanju:

- 1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3. Zakon o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)
- 4. Pravilnik o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 98/18)

4.3 Propisi o vlasništvu

- 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 11/98, 00/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- 2. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 11/98, 00/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 3. Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)
- 4. Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- 5. Eurostandard EN 15316:2002 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)
- 6. Zakon o visini vodnog doprinosa

4.4 Ostali građevinski normativi i propisi u RH

- 1. Metodika procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- 2. Izdanje "Financijska stabilnost", br. 18 od svibnja 2017., HNB, www.hnb.hr
- 3. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- 4. Posljednji propisi jedinica lokalne samouprave
- 5. Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18)

Napomena:

Niti predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s pravno-pravnog naslova.

Prilikom izrade procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e- prostorni plan, katastarski DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

8. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Na parceli su čestice zemlje i zgr. u k.o. Vrbanj na otoku Hvaru ; č.zgr. 59/1, č.z. 943/1,94/2,943/3,982 izvan građevinskog područja poljoprivredne namjene unutar zaštićenog prirodnog područja sukladno PPU GRADA STAROG GRADA . Površine i namjene su usklađeni unutar zemljišnoknjižne i katastarske identifikacije. Na č. zgr. 59/1 k.o. Vrbanj u Starogradskom polju ruševina obrasla u nisko i poluvisoko raslinje. Ruševina se sastoji od ostataka kamenih zidova visokih cca 100-120 cm. Na parceli su ostaci konstrukcije krova (par dotrajalih drvenih greda bez funkcije nosivosti) te nekolicina kamenih ploča za koje se može pretpostaviti da su imale ulogu krovnog pokriva. Ruševina je visine gradnje prizemlja. Ne može se raspoznati glavni ulaz u objektu. eventualni raspored prostorija unutar ruševine te stvarna veličina vanjskih gabarita zbog raslinja koje je zahvatilo objektu. Oko ruševine se nalaze ostaci ogradnog kamenog zida, debljine oko 30 cm, koji su vjerojatno tvorili ograđeni prostor samoj čestici zgrade je otežan, vidljivi ostaci makadamskog puta koji vodi do objekta s jugoistočne strane, ali i on je zahvaćen nekoliko srušenih debla prijeći prolaz automobilom. Č. zgr. 59/1 k.o. Vrbanj je okružena česticom zemlje 982. k.o. Vrbanj, na kojoj se nalazi gusta šuma te je teško odrediti njene granice, kao i česticama zemlje 943/1, 943/2 i 943/3 k.o. Vrbanj, na kojima se ne može pristupiti zbog niskog raslinja i guste šume. Teren je nepravilan i teško prohodan. Zbog otežanog pristupa i bez mogućnosti nicanja raslinja, nemoguće je detaljno arhitektonski snimiti ruševinu.

8.1. U svakom slučaju predmetna nekretnina je opremljena:

8.1.1. pristup na javnu prometnu površinu:

8.1.1.1. pristupni priključak

8.1.1.2. pristupni priključak

8.1.1.3. pristupni priključak

8.1.1.4. pristupni priključak

8.1.1.5. pristupni priključak

NE

NE

NE

NE

NE

NE

8.1.2. kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:

IV KATEGORIJA

8.1.3. mogućnost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

8.2. PRIKAZ LOKACIJE NA ISPU (informacijski sustav prostornog uređenja)



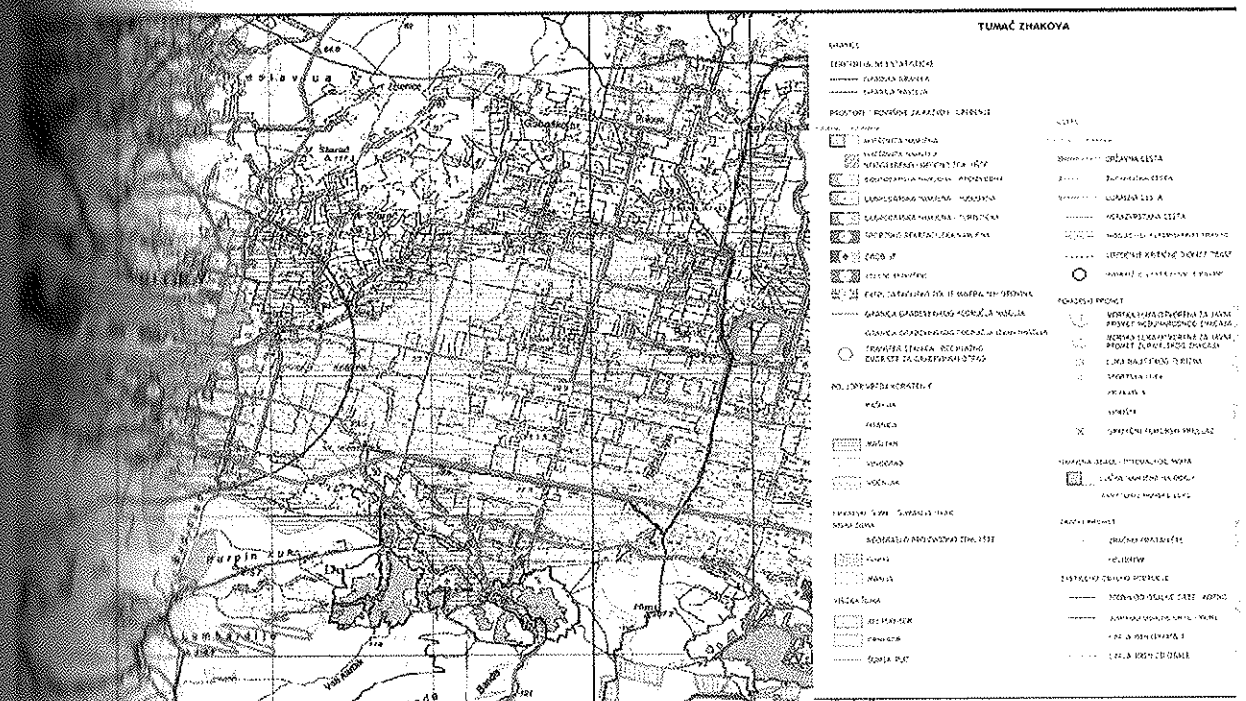
<http://www.mglpu.hr/>

Prilozak 1. Prostorni plan:

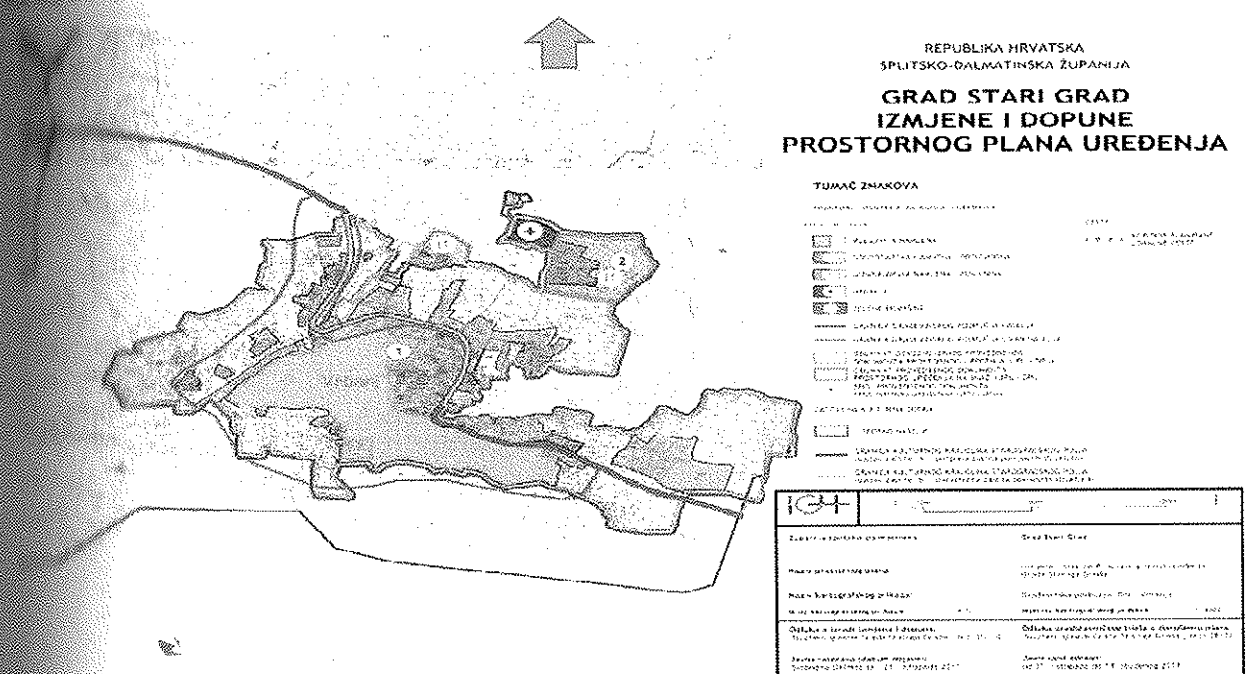
PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA STAROG GRADA NA OTOKU HVARU

Plan "Grada Starog Grada", broj: broj 4/07, 8/12, 2/13 (dijane i.)

Prilozak 1. Korištenje i namjena prostora



Prilozak 4.1. Građevinska područja naselja - VRBANJ; PREDMETNE ČESTICE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



59/1, Č.ZEM.943/1,943/2,943/3982 K.O. VRBANJ NALAZE SE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA VRBANJ

OPĆINE ŽUPA DUBROVAČKA, Članak 6.

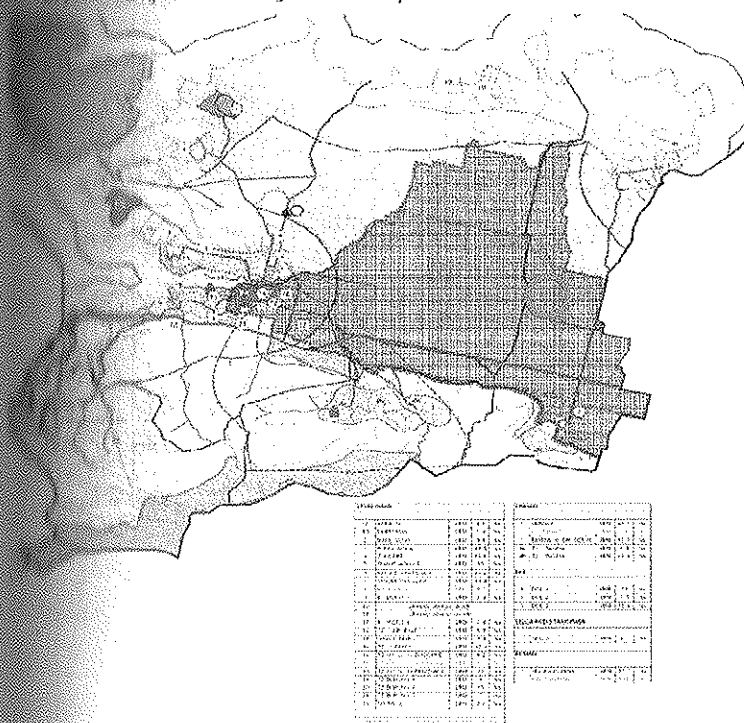
Planom su u granicama PPU Grada Staroga Grada dijeli se, prema namjeni, na: a) površine naselja, b) površine izvan naselja za izdvojene namjene, c) površine poljoprivredne i šumske površine, d) more i vodne površine, e) površine infrastrukturnih sustava.

Planom su izdvojena zemljišta tla koja su svrstana u PŠ /ostale poljoprivredne i šumske površine/ i P3 /ostala obradiva tla/ prostornu kategoriju korištenja zemljišta. Ova tla zauzimaju ukupno 947,3 ha, od čega se veći dio zbog čestih požara nalazi pod šumom, a tek se manji dio obrađuje. Ova su uglavnom karbonatna skeletna tla koja pripadaju PŠ prostornoj kategoriji korištenja zemljišta, ali gdje nalazimo i znatan udio rigosola koji pripadaju P3 prostornoj kategoriji te koji obuhvaćaju uglavnom terasirana tla vinograda i maslinika. Planom su razvrstane i površine svrstane u kategoriju ostalih poljoprivrednih i šumskih tala, šuma i šumskih zemljišta ili PŠ prostornu kategoriju korištenja zemljišta. Tu su svrstana uglavnom tla kamenjara, kamenjarosola, i skeletnih koluvijsa. To su pretežno vrlo plitka do plitka tla, na većim nagibima, skeletna te sa znatnom stjenovitošću. Na njima je moguća vrati prenamjenu zemljišta (sadnja maslinika, vinove loze i si.). Područja niske šume se mogu koristiti ili prenamjeniti u poljoprivredno područje (sadnja maslina, vinograda i si.)

POSREDOVANJE	
POSREDOVANJE - VRBANJ	NASELJE VRBANJ SJEVERNA MIKROLOKACIJA
POSREDOVANJE	5.603,00
POSREDOVANJE	
POSREDOVANJE	1273/1,1274,1275/1,1275/3
POSREDOVANJE (m2)	5.603,00
POSREDOVANJE	PREMA UPISU U ZK. IZVATKU
POSREDOVANJE	
POSREDOVANJE - VRBANJ	826,827,829,830
POSREDOVANJE (m2)	5.603,00
POSREDOVANJE	PREMA UPISU U POSJEDOVNOM LISTU
POSREDOVANJE	
POSREDOVANJE	izgrađen objekat na parceli, ruševno stanje neuporabljivo potrebno rušenje
POSREDOVANJE	
POSREDOVANJE	ne
POSREDOVANJE	poljoprivredno zemljište - maslinik
POSREDOVANJE (I; N; NN)	izvan ppu GRADA STAROG GRADA NA OTOKU HVARU
POSREDOVANJE	***
POSREDOVANJE	***
POSREDOVANJE	NEMA
POSREDOVANJE - UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITA PODRUČJA	
POSREDOVANJE	SUKLADNO PPU STAROG GRADA -prirodna baština zaštićeno područje
Sukladno PPU GRADA STAROG GRADA NA OTOKU HVARU	

OPŠTI PLAN UREĐENJA GRADA STAROG GRADA

Uvjeti korištenja i zaštita prostora

[illegible]

8. Rezime površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (izvadak iz zemljišne knjige od 27.05.2019. godine, z.k.uložak br.: 244,1229).

z.k. uložak / PL	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta / procjenj. (m ²)	
					z.k.	katastar / p. procj.
59/1	Vrbanj	59/1	59/1	KUĆICA	126,00	126,00
943/1	Vrbanj	943/1	943/1	PAŠNJAK	966,00	966,00
943/2	Vrbanj	943/2	943/2	ŠUMA	1.342,00	1.342,00
943/3	Vrbanj	943/3	943/3	PAŠNJAK	1.381,00	1.381,00
982	Vrbanj	982	982	VINOGRAD	1.788,00	1.788,00
					5.603,00	5.603,00

FOTOGRAFIJE ZEMLJIŠTA SA OČEVIDA



Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina Gospodarsko stanje u RH

Gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i oprezi u upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni gospodarski rast. Međutim, bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem ekonomskoj aktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina na znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output na razini koji je bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020. očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem dugoročnog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se i negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,8 % u 2020.

Glavni potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i razvoj. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i zaštite prirode na kružno gospodarstvo.

Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019.g.)

Tržište nekretnina na područje RH

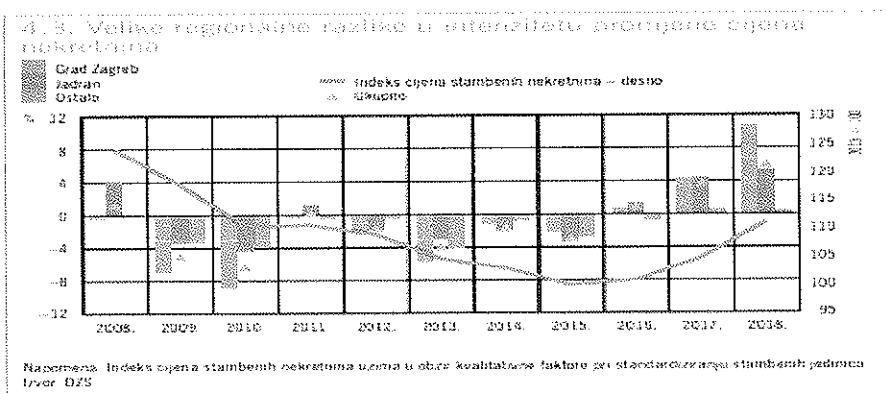
Iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

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

Godini 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjeno za otplate (mjereno transakcijama).

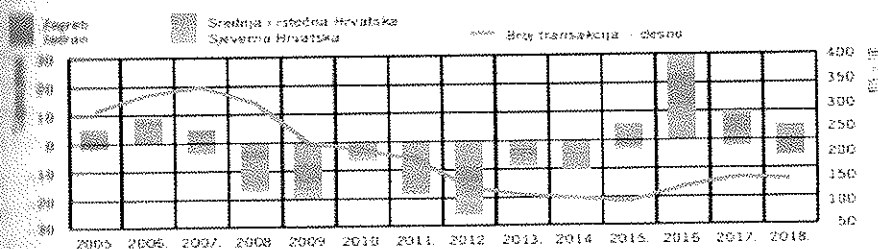
Glavni doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Godini 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 za najmanje 1% 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 na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu značajnije mijenjale (Slika 4.3.).



U posljednjih 10 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 polovice 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 s obuhvaćaju jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

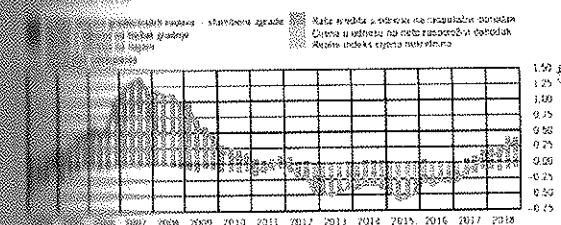
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija u 2018. godini nije bio znatno niži nego prije desetak godina



Podaci: Indeks briga transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu posrednika na tržištu nekretnosti: Jadransko obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Špišsko-dalmatinsku, Zadarsku, Primorsko-goransku, Srednjo i istočnu Hrvatsku obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Varaždinsku, Zagrebačku, Zupanijsku, Srednjo i istočnu Hrvatsku obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Šibensko-kninsku, Vukovarsko-srijemsku županiju. Izvor: DZS (izračun HNB-a)

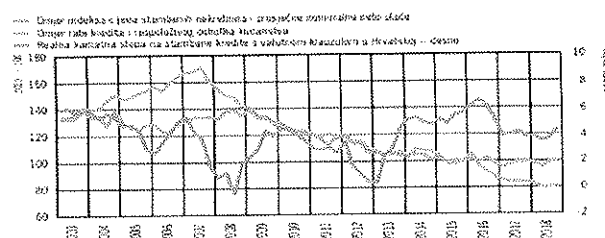
Uz oporavak, cijene nekretnosti nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jao blago povećava. Nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnosti pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnosti. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen značajnim rastom dohodka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelj financijske dostupnosti nekretnosti (Mjerenje omjerom prosječne cijene i raspoloživog dohodka kućanstava i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnosti i prosječne nominalne neto plaće) blago su se povećali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne cijene stambenih nekretnosti, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnosti na geografskoj razini, kao ni pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnosti porasle su blago, ali su ostale povezane na dugoročnoj vrijednosti



Podaci: Indeks cijena stambenih nekretnosti izračunava se na temelju indeksa cijena stambenih nekretnosti izračunava se na temelju indeksa cijena stambenih nekretnosti izračunava se na temelju indeksa cijena stambenih nekretnosti. Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Slika 4.8. Mjerenje cijena blago je poraslo, ali je ostalo povezano na dugoročnoj vrijednosti



Napomena: Raza kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit odobren za kupnju stana od 50 m² kvadrata po iznos relevantnog u tom razdoblju. Ispis se izračunava na temelju indeksa cijena stambenih nekretnosti. Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Rizici vezani uz tržište nekretnosti:

U 2019. u okruženju pozitivnih kretanja na tržištu rada i u 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 dohodka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se kupnja stambenih nekretnosti jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio stanovništva 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. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje cijena nekretnosti od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i povećanje rizika za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima."

Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

6.1. Tipa metoda procjenjivanja

6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

Tržišna vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ove metode procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o transakcijama njima sličnih građevina.

6.1.2. Izračun građevinska vrijednost

Prilikom izračuna starijih građevina vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti starijih građevina utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđenog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i predviđenog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao izlazne troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravičnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine prema njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

6.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno opreme, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevine čestice.

6.1.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, poslovnih, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kao izlazna i prihodovne metode.

Prilikom primjene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Prilikom se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene usporedivih (poredbenih) nekretnina.

Prilikom se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe može odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Prilikom poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih nekretnih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno razlikovanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

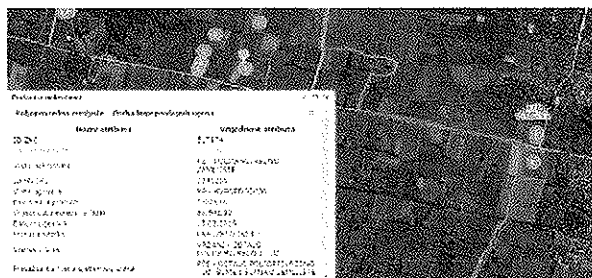
6.2. Odabir metode procjenjivanja

Prilikom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku postupkom **POREDBENOM METODOM**. Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema Zakonu NN78/15 i Pravilniku NN105/15, odnosno podacima sa portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

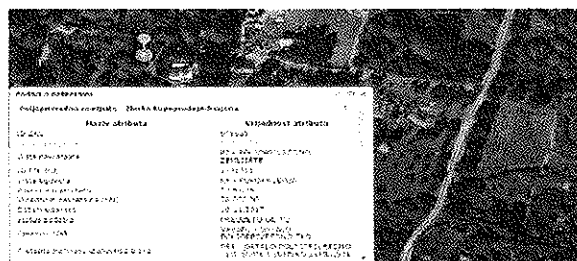
3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

3.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

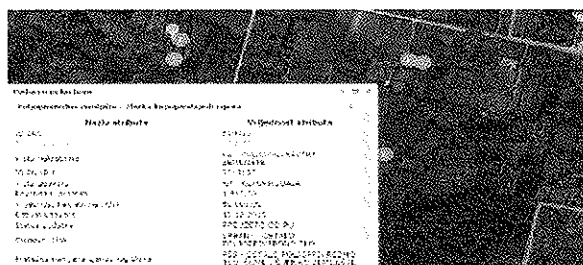
Usporedna 1	ID Nekretnine (PU) - EB41256		
Opis:	VRBANJ	ICSN:	101,77
Datum ugovora:	15.3.2016	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,63044	
Ploha:	1219/1		
Opis:	Vrbanj		
Ploha (m²):	1.995,00	m²	
Cijena (€):	7.934,26	€	
Cijena (€/m²):	3,98	€	



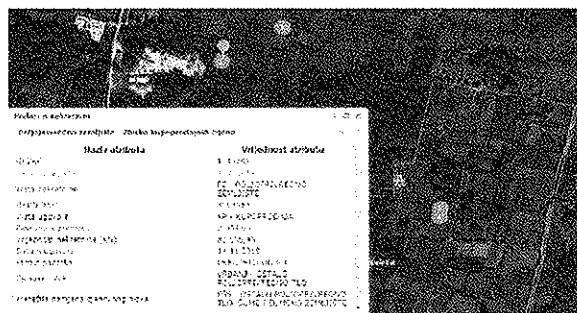
Usporedna 2	ID Nekretnine (PU) - 3745465		
Opis:	VRBANJ	ICSN:	108,67
Datum ugovora:	10.11.2017	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,536591	
Ploha:	994		
Opis:	Vrbanj		
Ploha (m²):	1.067,25	m²	
Cijena (€):	4.776,70	€	
Cijena (€/m²):	4,48	€	



Usporedna 3	ID Nekretnine (PU) - 3313197		
Opis:	VRBANJ	ICSN:	100,51
Datum ugovora:	15.12.2015.	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,633354	
Ploha:	1529/2		
Opis:	Vrbanj		
Ploha (m²):	1.813,00	m²	
Cijena (€):	6.550,20	€	
Cijena (€/m²):	3,61	€	



Usporedna 4	ID Nekretnine (PU) - 8963583		
Opis:	VRBANJ	ICSN:	113,50
Datum ugovora:	14.11.2018.	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,423223	
Ploha:	2883		
Opis:	Vrbanj		
Ploha (m²):	2.043,00	m²	
Cijena (€):	11.000,00	€	
Cijena (€/m²):	5,38	€	



Indeks aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN: 113,50**

3.2 Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Ovaj postupak odnosi se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini na temelju izjednačavanja putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema posebnih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

3.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDUKSIJ CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (izvor: www.dzs.hr)

Godina	Trimesečje	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹					
		Ukupno Total	Grad Zagreb City of Zagreb	Grad Zagreb City of Zagreb	Grad Zagreb City of Zagreb	Grad Zagreb City of Zagreb	Ostalo Other
2015	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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

www.dzs.hr

Indeks	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
943/1	3,98	101,77	113,50	1,1153	4,44
943/2	4,48	108,67		1,0444	4,67
943/3	3,61	100,51		1,1292	4,08
943/4	5,38	113,50		1,0000	5,38

3.2.1. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

3.2.1.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Indeks	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
943/1	***	***	4,44	1,00	4,44
943/2	***		4,67	1,00	4,67
943/3	***		4,08	1,00	4,08
943/4	***		5,38	1,00	5,38

Pretpostavka procjenjivanja i odabir usporedivih nekretnina podrazumjeva identične nekretnine u mjeri mjerne građevinskog korištenja.

3.3.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Izdanj predio Malo Blato, 21460 Stari Grad , Hvar	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Vrbanj predio Malo Blato, 21460 Stari Grad , Hvar	VRBANJ	VRBANJ	Brašina	VRBANJ
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Usporedbeni izjednačena cijena zemljišta	-- 5.477,00	4,44 1.995,00	4,67 1.067,25	4,08 1.813,00	5,38 2.043,00
POSREDOVAČKI ASPEKTI					
Kvaliteta Usporedna prodajna cijena po m ²	osrednja/loša 4,64	4,44	4,67	4,08	5,38
Velikost zemljišta Usporedna prodajna cijena po m ²	5.477,00 4,64	1.995,00 4,44	1.067,25 4,67	1.813,00 4,08	2.043,00 5,38
Oblik zemljišta Usporedna prodajna cijena po m ²	nepravilan 4,64	4,44	4,67	4,08	5,38
Stanovitna Usporedna prodajna cijena po m ²	dobra 4,64	4,44	4,67	4,08	5,38
Vegetacija zemljišta Usporedna prodajna cijena po m ²	IV 1,00 4,64	IV 1,00 4,44	IV 1,00 4,67	IV 1,00 4,08	IV 1,00 5,38
Pristup Usporedna prodajna cijena po m ²	nema 4,64	4,44	4,67	4,08	5,38
Infrastruktura Usporedna prodajna cijena po m ²	nema 4,64	4,44	4,67	4,08	5,38
Drugo (primjerice...)	nema	nema	nema	nema	nema
Usporedna prodajna cijena po m ²	4,64	4,44	4,67	4,08	5,38
Odstupanje procijenjene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	0%
Konačni vrijednosti po m²		4,44	4,67	4,08	5,38

STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN:					
Standard od projeka:		0,21	-0,03	0,56	-0,74
Standard od projeka u postotku:		4%	1%	12%	16%
Standard od projekta:		0,04	0,00	0,32	0,55
Standard odstupanje:	0,48	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Standard odstupanje:	0,95	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	25.432,70 €
--	--------------------

9.1. Izračun odbitaka i dobitaka

č.zgr. 59/1 k.o. Vrbanj

ODBITCI

trošak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4));	500,00 €
dobitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00
ulazna	0,00 €
izlazna	0,00 €
stupovi rasvjete	0,00 €
stare i nove izmjere;	0,00 €
poboljšice	
vršni doprinos	0,00 €
kamunalni doprinos	0,00 €
zidovi suhozid ; m3 20,00 x250,00 kn/m3	674,77 €
vrijednost materijala ; kameni materijal klesanci nakon razgradnje ; m1; 18,00x1,20*0,30*350,00	306,08 €

Sveukupna tržišna vrijednost za č.zgr. 59/1 k.o. Vrbanj : 1.065,94 €

Sveukupna tržišna vrijednost za č.z. 943/1,943/2,943/3,982 k.o. Vrbanj: 25.432,70 €

Isključeno: 25.400,00 €

č.zgr. 59/1 k.o. Vrbanj : € /m² Pz 8,46

Podjela koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
veličina procenjene parcele m2:	5.603,00
vrsta:	Poljoprivredno
namjena:	Uređenje i zaštita
klasifikacija:	IV
lokacija:	Vrbanj predio Malo Blato, 21460 Stari Grad , Hvar
dan vrednovanja:	15.06.2019.

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA ZA NEKRETNINE; Č.ZEM. U K.O. VRBANJ

Sl. uložak	KATASTRARSKA OPĆINA ...k.o.	z.k.č.	k.č.	CIJENA ZA POVRŠINU OTKUPA UKUPNO ... Eura	površina proc. ...zemljišta (m ²)	cijena E/m ²
003	Vrbanj	59/1	59/1	1.065,94	126,00	8,46
006	Vrbanj	943/1	943/1	4.485,67	966,00	4,64
006	Vrbanj	943/2	943/2	6.231,64	1.342,00	4,64
006	Vrbanj	943/3	943/3	6.412,74	1.381,00	4,64
007	Vrbanj	982	982	8.302,66	1.788,00	4,64
Napomena: Vrijednost nasada (raslinja) na parcelama potrebno procijeniti putem ovlaštenog specijaliziranog stručnjaka, obzirom na to da izračun nije predmet ovog elaborata.						
UKUPNO (Eura....m²):				26.498,64	5.603,00	

Radat

Glavni sudski vještak za procjene nekretnina

Matko Bender dipl.inž.građ.



10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište na Hvaru, č.zgr. 59/1, č.zem. 943/1, 943/2, 943/3 i 982 k.o. Vrbanj

Adresa: Vrbanj predio Malo Blato, 21460 Stari Grad, Hvar

Č.zgr. 59/1, 943/1, 943/2, 943/3, 982

Č.zem. Vrbanj

Č.zem. 2053, 2056, 2065

Utvrdjeno su sljedeće vrijednosti:

Kumulativna tržišna* vrijednost ZEMLJIŠTA na lokaciji iznosi:

196.400,00 kn

1€ = 7,409905 kn

26.500,00 €

5,00 €/m² Pz

Kumulativna tržišna* vrijednost ZEMLJIŠTA U POVRŠINI OD 126,00 m² na lokaciji iznosi:

8.200,00 kn

1€ = 7,409905 kn

1.100,00 €

8,00 €/m² Pz

Kumulativna tržišna* vrijednost ZEMLJIŠTA U POVRŠINI OD 966,00 m² na lokaciji iznosi:

33.300,00 kn

1€ = 7,409905 kn

4.500,00 €

5,00 €/m² Pz

Kumulativna tržišna* vrijednost ZEMLJIŠTA U POVRŠINI OD 1.342,00 m² na lokaciji iznosi:

45.900,00 kn

1€ = 7,409905 kn

6.200,00 €

5,00 €/m² Pz

Kumulativna tržišna* vrijednost ZEMLJIŠTA U POVRŠINI OD 1.381,00 m² na lokaciji iznosi:

47.000,00 kn

1€ = 7,409905 kn

6.400,00 €

5,00 €/m² Pz

Kumulativna tržišna* vrijednost ZEMLJIŠTA U POVRŠINI OD 1.788,00 m² na lokaciji iznosi:

61.500,00 kn

1€ = 7,409905 kn

8.300,00 €

5,00 €/m² Pz

Napomena:

Izračunana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Sudbina Kurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Tržišna vrijednost, lipanj 2019. godine

1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram ni snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Procjena za č.zgr. 59/1 k.o. Vrbanj je napravljena pod pretpostavkom vizualno uočenih dimenzija uskljed nemogućnosti izmjere na terenu, obzirom na posao čišćenja zaraslosti objekta i razgradnje pristupa koji prelazi kompetencije unutar moje elaborata.

Posjedni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i nisu verificirani od strane pravnika ili drugih ovlaštenih osoba.

Ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti korištenja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili lokalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se procjenjivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhu. Procjena se može dostavljati trećim licima (izuzev zakonom obaveznog) samo uz pisanu suglasnost procjenitelja.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

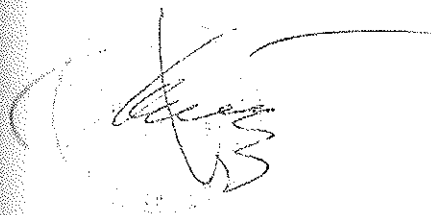
OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Posluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao samostalna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Ovo potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije, isključivo uz moje pisano odobrenje. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu povjerljivu, povjerenu mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Marko Bender dipl.inž.građ.

stani sudski vještak za procjenu nekretnina



potpisovnik, lipanj 2019. godine

12. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 22.04.2019. 22:41

Katastarska općina: 311758, VRBANJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-506/2013
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2065

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jatro	čhv	m2	
1.	982	VINOGRAD			1788	Priglas iz uložka 2054
		UKUPNO:			1788	

DRUGI ODJELJAK

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.01.2009. broj Z-65/09	
3.1	Usljed prijenosa nekretnina, prenosi se i slijedeći opis: Na temelju zapisnika izvida br. 142 rad osnivanja zemljišnika za poreznu općinu Vrbanja, uknjižuje se na korist č.zgr.348, pravo prolaska pješke i živinom na č.zgr.351.	

B
Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
2.	OTOK D.O.O., OIB: 49856356760, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 11	

C
Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.04.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL STARI GRAD

Stanje na dan: 22.04.2019. 22:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311758, VRBANJ

Broj ZK uložka: 2053

Broj zadnjeg dnevnika: Z-506/2013

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	59/1 ZGR	KUĆICA			126	Priglas iz uložka 379
		UKUPNO:			126	

B Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 u.š. OTOK D.O.O., OIB: 49856356760, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 11	

C Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.04.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD

Stanje na dan: 15.06.2019. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311758, VRBANJ

Broj ZK uložka: 2056

Broj zadnjeg dnevnika: Z-506/2013

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Slr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1	943/1	PAŠNJAK			996	Pripis iz uložka 514
2	943/2	ŠUMA			1342	Pripis iz uložka 514
3	943/3	PAŠNJAK			1381	Pripis iz uložka 514
		UKUPNO:			3719	

B

Vlastovnica

Slr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Vlasnički dio: 1/1	
2	OTOK D.O.O., OIB: 49856356760, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 11	

C

Teretovnica

Slr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.06.2019.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stvoreno na dan: 15.06.2019. 22:44

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRBANJ (Mbr. 311758)

Posjedovni list: 228

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TREŠIĆ-PAVIČIĆ ANTE, VRBANJ 0, VRBANJ	

Podaci o katastarskim česticama

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
103/2	JURKOV DOLAC	1859	5		
	ŠUMA	1859			
105/1	JURKOV DOLAC	695	5		
	PAŠNIAK	695			
120/1	JURKOV DOLAC	264	5		
	PAŠNIAK	264			
120/2	JURKOV DOLAC	713	5		
	ORANICA	713			
120/3	PRESMEN	1567	5		
	ORANICA	1567			
120/4	JURKOV DOLAC	563	5		
	ORANICA	563			
121/1	JURKOV DOLAC	276	5		
	ŠUMA	276			
121/2	JURKOV DOLAC	670	5		
	ŠUMA	670			
121/3	JURKOV DOLAC	472	5		
	PAŠNIAK	472			
122	JURKOV DOLAC	632	5		
	ŠUMA	632			
211	SELO	122	50		
	KUĆA, SELO	122			
812/1	ŽARNČEVICA	2082	5		
	ŠUMA	2082			
812/2	ŽARNČEVICA	2669	5		
	ŠUMA	2669			

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
812/3	ŽARNČEVICA	615	5		
	ŠUMA	615			
813/1	ŽARNČEVICA	446	5		
	ŠUMA	446			
813/2	ŽARNČEVICA	1252	5		
	ŠUMA	1252			
929/1	POD SKRUŠEVAC	396	5		
	PAŠNJAK	396			
929/2	POD SKRUŠEVAC	180	5		
	PAŠNJAK	180			
929/3	POD SKRUŠEVAC	611	5		
	PAŠNJAK	611			
941/2	RAŠNIK	590	50		
	PAŠNJAK	590			
942	RAŠNIK	640	5		
	PAŠNJAK	640			
943/1	RAŠNIK	996	5		
	PAŠNJAK	996			
1009/1	MOČICA	297	7		
	ORANICA	297			
1009/2	CAREVO POLJE	204	7		
	ORANICA	204			
1009/3	CAREVO POLJE	347	7		
	ORANICA	347			
1009/4	CAREVO POLJE	1037	7		
	ORANICA	1037			
1009/8	MOČA	511	7		
	ORANICA	511			
1009/9	MOČA	1329	7		
	ORANICA	1329			
1576	RADIĆA NJIVA	4233	7		
	PAŠNJAK	883			
	VOĆNIJAK	1150			
	ORANICA	2200			
3252	GLAVICA	129	9		
	kuhinja i dvor	129			
3280	VRTAL POD BRDO	421	9		
	ORANICA	421			
3358/2	BRDO	94	9		
	PAŠNJAK	94			
3358/3	BRDO	198	9		
	PAŠNJAK	198			
3607	LAICA	388	9		
	ŠUMA	388			
Ukupna površina katastarskih čestica		27498			



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Štampa na dan: 15.06.2019. 22:44

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRBANJ (šifra: 311758)

Posjedovni list: 78

Šifra	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	IUSTINIJANOVIĆ MANDA, VRBANJ 0, VRBANJ	26988086098

Podaci o katastarskim česticama

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
2	SELO	32	5		
	POLJSKA KUĆICA	32			
8/2	SELO	106	3		
	OSTALO NEPLODNO	106			
21/1	POD SKUJEVAC	1770	5		
	ŠUMA	1770			
21/2	POD SKUJEVAC	234	5		
	PAŠNJAK	234			
22/1	POD SKUJEVAC	101	5		
	PAŠNJAK	101			
22/2	POD SKUJEVAC	173	5		
	PAŠNJAK	173			
22/3	POD SKUJEVAC	2212	5		
	PAŠNJAK	2212			
22/4	POD SKUJEVAC	1280	5		
	PAŠNJAK	1280			
29/1	POD SKUJEVAC	1741	5		
	ORANICA	1000			
	PAŠNJAK	741			
29/2	POD SKUJEVAC	183	5		
	ORANICA	183			
171	JURKOV DOLAC	1250	50		
	ŠUMA	1250			
172/3	JURKOV DOLAC	536	50		
	ŠUMA	536			

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
181/4	JURKOV DOLAC	1866	50		
	ORANICA	1866			
182/2	JURKOV DOLAC	425	50		
	ŠUMA	425			
302	PASIKA	124	3		
	ŠUMA	124			
303	PASIKA	1036	3		
	ŠUMA	1036			
304/1	PASIKA	1156	3		
	ŠUMA	1156			
395	SELO	19	9		
	KUHINJA	19			
396	SELO	61	9		
	KUĆA, SELO	61			
518/34	PUNTA	11964	1		
	ŠUMA	11964			
940/1	PASIKA	1093	5		
	ŠUMA	1093			
943/3	PASIKA	1381	5		
	ŠUMA	1381			
1091/3	BLATO	711	7		
	ORANICA	711			
1091/4	BLATO	191	7		
	ORANICA	191			
1092/1	BLATO	909	7		
	ORANICA	300			
	PAŠNIAK	609			
1105	CAREVO POLJE	709	7		
	ORANICA	709			
1106	CAREVO POLJE	180	7		
	ORANICA	180			
1107	CAREVO POLJE	525	7		
	ORANICA	525			
1139	CAREVO POLJE	5244	50		
	PAŠNIAK	4000			
	ORANICA	1244			
1140	CAREVO POLJE	338	50		
	VOCNIAK	338			
1930	IGRALIŠĆE	1723	50		
	ORANICA	1000			
	VINOGRAD	723			
2051/1	POLAČIŠĆE	371	50		
	ORANICA	371			
2051/3	POLAČIŠĆE	491	50		
	PAŠNIAK	491			

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
2177	HUM	165	9		
	ŠUMA	165			
2178	HUM	245	9		
	ŠUMA	245			
2180	HUM	306	9		
	ŠUMA	306			
2181/2	HUM	94	9		
	PAŠNJAK	94			
2224/6	POD HUM	1550	9		
	ŠUMA	1550			
2532	TINJAK	2512	50		
	VOĆNJAK	950			
	PAŠNJAK	1562			
3324/3	POD BRDOM	129	9		
	ORANICA	129			
3486/3	KOD KUĆE	22	9		
	ORANICA	22			
3610	LAICA	960	9		
	ŠUMA	960			
Ukupna površina katastarskih čestica		46118			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Štampa na dan: 15.06.2019. 22:44

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRBANJ (Adr. 311758)

Posjedovni list: 203

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RAZOVIĆ BARNABA, VRBANJ 0, VRBANJ	

Podaci o katastarskim česticama

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
59/1	RAŠNIK	126	5		
	POLJSKA KUĆICA	126			
103/1	LONČOČEVICA	1833	5		
	ŠUMA	1833			
104	LONČOČEVICA	2241	5		
	ŠUMA	2241			
115/2	JURKOV DOLAC	329	5		
	ŠUMA	329			
116	JURKOV DOLAC	892	5		
	ŠUMA	892			
117	JURKOV DOLAC	645	5		
	ŠUMA	645			
118/1	JURKOV DOLAC	854	5		
	ŠUMA	854			
118/2	JURKOV DOLAC	550	5		
	PAŠNIAK	550			
119/1	JURKOV DOLAC	917	5		
	ORANICA	917			
119/2	JURKOV DOLAC	1328	5		
	ORANICA	1328			
119/3	JURKOV DOLAC	325	5		
	VOĆNIAK	325			
119/4	JURKOV DOLAC	499	5		
	ORANICA	499			
353	SELO	65	9		
	DVORIŠTE	65			

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
354	SELO	18	9		
	KUHINJA	18			
D 518/66	PUNTA	4224	1		
	ŠUMA	4224			
814/1	ZRNOVČEVICA	1226	5		
	PAŠNIAK	1226			
814/2	ZRNOVČEVICA	428	5		
	VOCNIAK	428			
816/1	SKUJEVAC	1032	5		
	ŠUMA	1032			
816/2	SKUJEVAC	5647	5		
	ŠUMA	5647			
816/3	SKUJEVAC	522	5		
	ŠUMA	522			
817/1	SKUJEVAC	1363	5		
	ŠUMA	1363			
817/2	SKUJEVAC	899	5		
	ŠUMA	899			
940/2	RAŠNIK	1719	5		
	PAŠNIAK	1719			
941/1	RAŠNIK	385	50		
	PAŠNIAK	385			
943/2	RAŠNIK	1342	5		
	ŠUMA	1342			
982	RAŠNIK	1788	7		
	VOCNIAK	1000			
	PAŠNIAK	788			
1000/2	CAREVO POLJE	2265	7		
	ORANICA	2265			
1009/5	CAREVO POLJE	1612	7		
	ORANICA	1612			
1009/7	CAREVO POLJE	2264	7		
	VINOGRAD	1140			
	ORANICA	1124			
D 1048/1	STUDENAC	450	7		
	VINOGRAD	450			
D 1048/2	STUDENAC	667	7		
	ORANICA	667			
1049	STUDENAC	493	7		
	ORANICA	493			
1058	CAREVO POLJE	611	7		
	VINOGRAD	611			
1059	KLAUDIO	1345	7		
	ORANICA	600			
	VINOGRAD	745			

Zgr	Da	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1060	KLAUDIO	1043	7		
			VOĆNIJAK	1043			
		1119/2	CAREVO POLJE	1180	7		
			ORANICA	1180			
		3559	KOD KUĆE	72	50		
			DVORIŠTE	72			
Ukupna površina katastarskih čestica				43199			

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

18. 09. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI I STARI GRAD

NEPOSREDFENA VERZIJA

K.o. VRBANJ, 511728
k.o. br: 943/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prostorno mjerilo izlaza 1: 1000
Izvodno mjerilo plana 1:2000



Datum izlaza: 16.06.2019

<https://www.izvodi.katastar.hr/publicationservices/jsp/ActionServlet?view=Public>

1/1

16. 06. 2019.

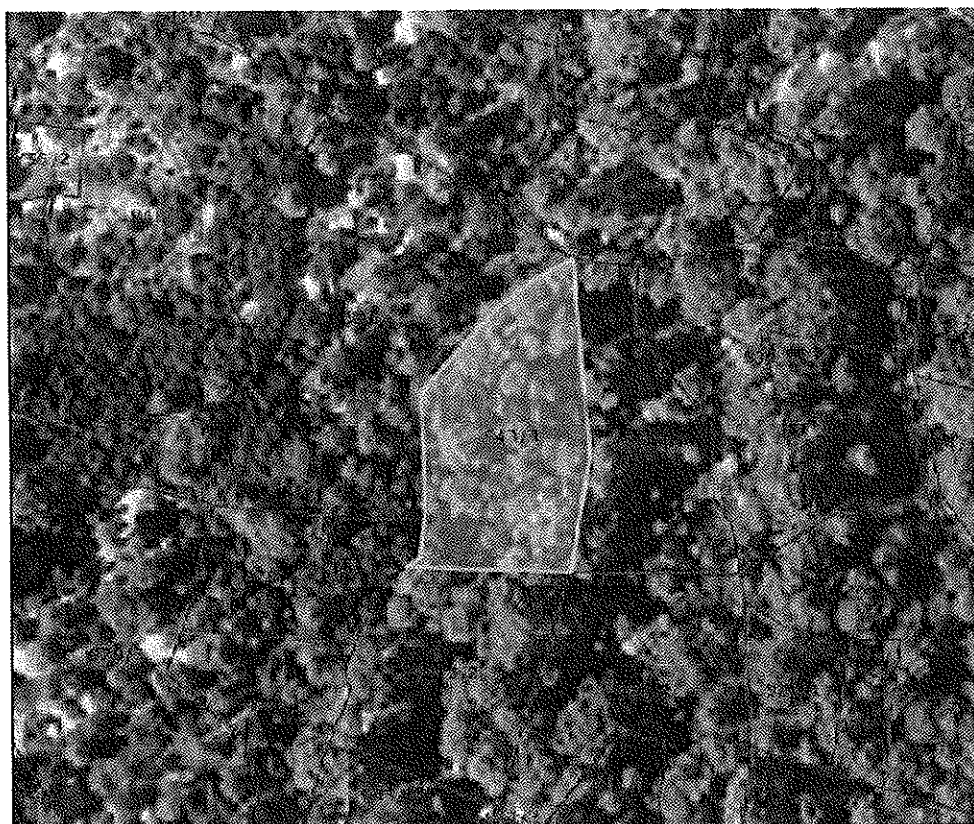
Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerni ljestvici 1:1000



Datum ispis: 16.06.2019

<https://www.uzemljorregistar.hr/javna Aplikacija za javnu upotrebu>

1/1

16. 06. 2019.

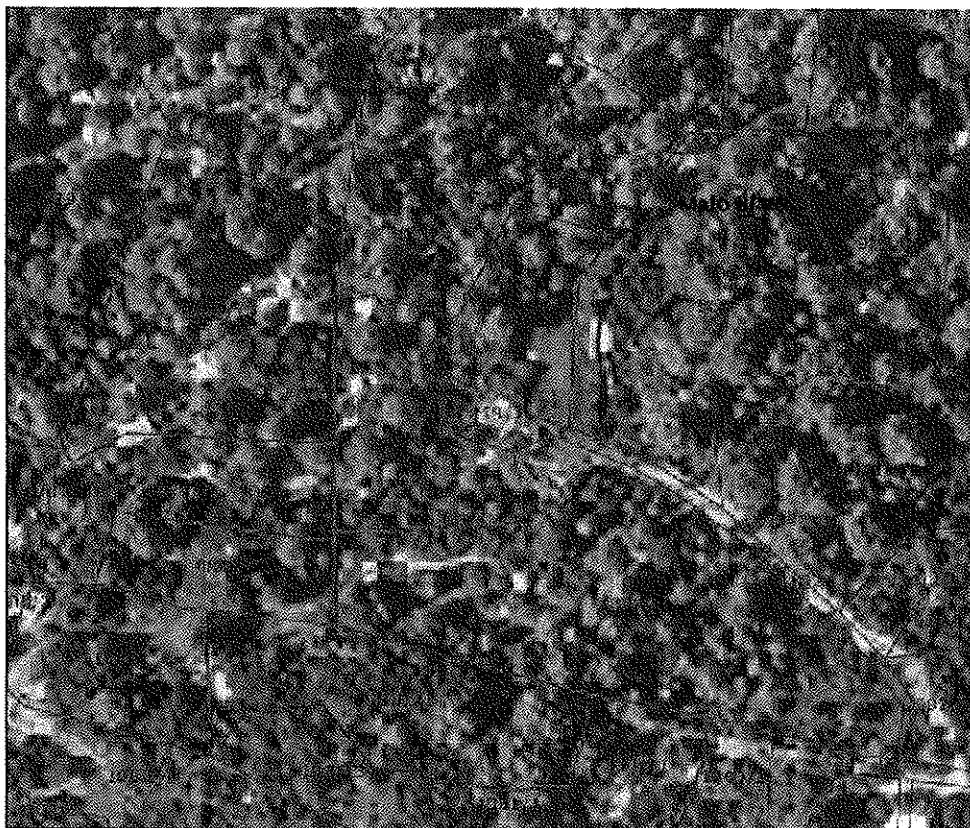
Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETIČKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo 1:1000



Datum ispisat: 16.06.2019

<https://www.uzgornje.hr/prijava/katastarski-sustav-javna-aplikacija>

1/1

16. 06. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODEZIJSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NEŠLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRBANJ, 511738
k.č. br.: 982

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

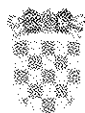
Prilika: mjerilo: 1:1000
Izvodno mjerilo: 1:2500



Datum izlaza: 16.06.2019

<https://www.uslugezemlja.hr/pobeda/posluzba/javnaaplikacija>

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
4 Su-492/16
Dubrovnik, 1. veljače 2017.

Županijski sud u Dubrovniku po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom

riješio je:

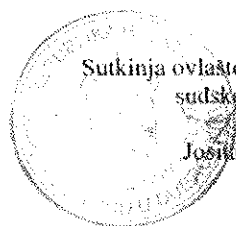
ZLATKO BENDER, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Dračasta 5, **ponovno se imenuje** stalnim sudskim vještakom iz područja **graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina** na vrijeme od **4 (četiri)** godine.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda pod brojem 4 Su-555/12 od 31. siječnja 2013.g. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva na vrijeme od 4 (četiri) godine. Istom je rješenjem pod brojem 4 Su-548/15 od 22. prosinca 2015.g. prošireno područje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Spomenuti je u roku iz čl. 12. st. 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem. Uz zahtjev je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz čl. 12. st. 3. Pravilnika.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe čl. 12. st. 5. Pravilnika.



Sutkinja ovlaštena obavljati poslove
sudske uprave:

Josita Begović

D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku.