

U Splitu, lipanj 2021 .

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NARUČITELJ:** MARINESA - HVAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81225415432, PUT  
RUDINE 3, 21460 STARI GRAD



**NEKRETNINA :** POSLOVNI KOMPLEKS - SUHI VEZ I SERVIS BRODOVA  
**ANG. OZNAKA:** PUT RUDINE 3, 21460 STARI GRAD  
k.č. 9879/1, 9890/1, 9879/2, k.o. Stari Grad  
**Elaborat broj:** 110/2021  
**Datum procjene :** 05.06.2021. godine

**Izradio:**  
**Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina**

## **SADRŽAJ :**

- RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
  - A. 3. Analiza tržišnih cijena
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Geometrijski podaci
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
  - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
  - E. 5.2. Tržišna vrijednost
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
  - H. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
  - H. 2. Fotozapis
  - H. 3. Dokumentacija



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-763/2018  
Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

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

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



## **A. UVOD**

### **1. ZADATAK**

Naručitelj : MARINESA - HVAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81225415432, PUT RUDINE 3, 21460  
Nekretnina POSLOVNI KOMPLEKS - SUHI VEZ I SERVIS BRODOVA  
PUT RUDINE 3, 21460 STARI GRAD

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

### **2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni 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 sprovedi 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.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

### **3. ANALIZE TRŽIŠNIH CIJENA**

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 05.06.2021. godine

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI KOMPLEKS - SUHI VEZ I SERVIS BRODOVA  
Lokacija : PUT RUDINE 3, 21460 STARI GRAD  
Naručitelj: MARINESA - HVAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81225415432, PUT RUDINE 3, 21460 STARI  
Dan očevida 25.05.2021.  
Dan kakvoće 25.05.2021.  
Dan vrednovanja 05.06.2021.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Z.K. izvadak: E izvadak-26.05.2021.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Stari Grad

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Stari Grad	4928	9879/1		Stari Grad	9879/1	976	1.486
Stari Grad	4928	9890/1		Stari Grad	9890/1	1536	5.072
Stari Grad	3072	9879/2		Stari Grad	9879/2	1536	1.360

Opis nekretnine: Zgrada, dvorište, pašnjak

Površina čest: 7.918 m2

Vlasnik:

1. Vlasnički dio: 1/1

MARINESA - HVAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81225415432, PUT RUDINE 3, 21460 STARI GRAD

Teret:

IMA, sukladno upisu u ZK;

**Legalitet:**

Centralni objekt je izgrađen prije 15.02.1968. godine, dok su dograđeni objekti (dva hangara, servis automobila i uredski objekt s kuhinjom) izgrađeni tijekom 2007 - 2008 , a za koje objekte nije predložen dokaz o legalnosti.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Dio legalan, dio nelegalan

Godina gradnje :

1960 legalni dio, 2008 nelegalni dio

Zadnja rekonstrukcija

Nekretnina nije rekonstruirana

Alternativna upotreba

Moguća

Razvoj (dozvole)

-

Napomene :

Unutar predmetnog lokaliteta je ugrađeno 14 kamera od kojih su 3 u funkciji, alarm nije u funkciji a također je ugrađeno 16 stupova po dva reflektora koji predstavljaju sastavni dio lokaliteta. Iste poboljšice su montažno demontažnog karaktera, no kako su u funkciji cjelog kompleksa nije ekonomski opravdano vršiti demontažu i montažu novih te je njihova vrijednost prikazana kao građevinska poboljšica u elaboratu.

NKP : (m2)

1.233,08

**Tržišna vrijednost :**

**648.822,36**

€

ili

4.866.167,73

Kn

## C. LOKACIJA

### MAKRO



**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

## MIKRO



Nekretnine se nalaze u Starom Gradu na predjelu Rudine. Do istih je moguć pristup asfaltnom prometnicom. Iste su udaljene cca 3 - 4 km sjeverno od Starog Grada. U neposrednoj blizini su većinom izgrađeni stambeni objekti. Orijentacija sjever/jug. Parking moguć unutar kompleksa.

Stanje; zadovoljavajuće

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija.

S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

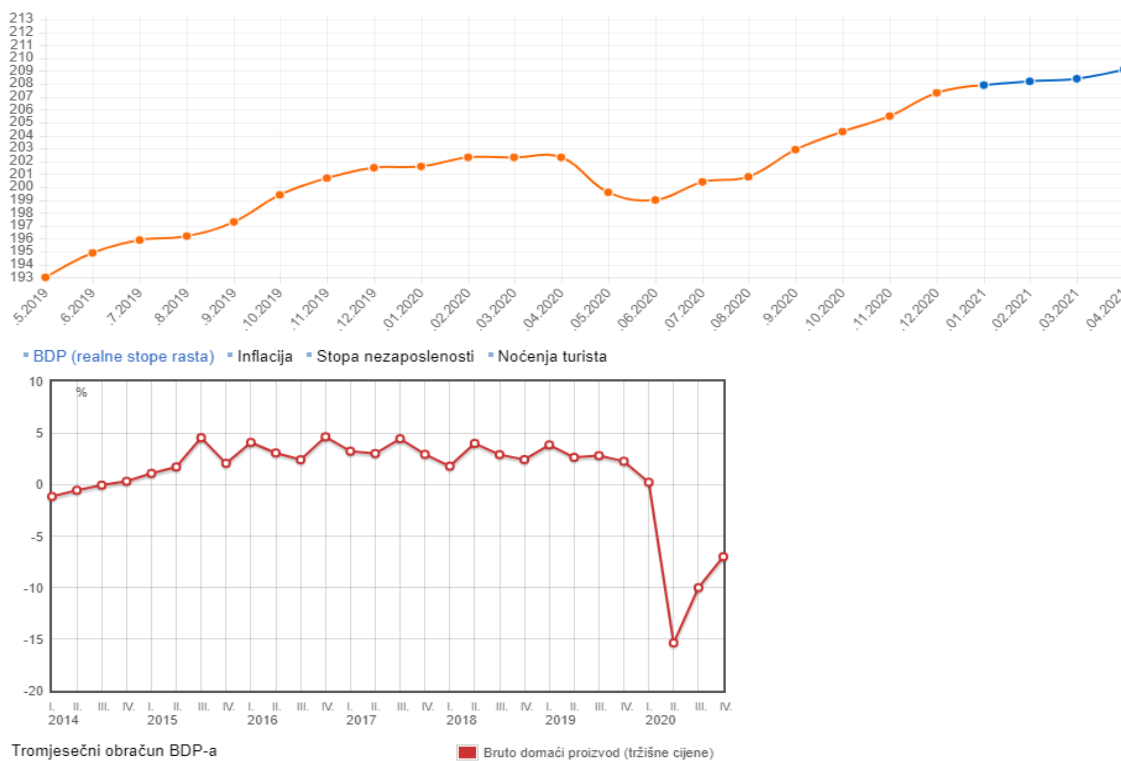
Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu.

Upravo su tako djelovale i u jesen 2009. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu.

Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

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



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

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 25.05.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

#### 2.1. Legalni dio kompleksa

##### PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	Septičke jame
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

##### ZGRADA

Godina izgradnje	1960
Godina obnove	2012
Katnost	Po + Pr
Temelji	Kamen, beton
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	masivni kameni zidovi debljine 50 cm
Ispuna	kamen
Međukatna konstr.	
Svjetla visina etaže prosjek:	3,5
Krovna k. + pokrov	dvostrešna drvena + ravni crijep
Limarija	ugrađena
Pročelje	kamen
Vanjska stolarija (prozori)	drvo + PVC
Vanjska stolarija (vrata)	drvo + PVC
Prostorije	radiona u funkciji suhog doka

Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el. Energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-

**Stanje:** Objekt je star 61 godinu. Nekretnina je dobro održavana, djelom adaptirana tijekom 2012. godine s vidljivim vlaženjima zidova.

## 2.2. Nelegalni dio kompleksa

### PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septik
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

### ZGRADA

Godina izgradnje	2008
Godina obnove	-
Katnost	Pr
Temelji	beton
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	Fe stupovi
Ispuna	fasadni paneli
Međukatna konstr.	
Svjetla visina etaže prosjek:	3,5
Krovna k. + pokrov	dvostreši Fe profili + termo paneli
Limarija	ugrađena
Pročelje	paneli
Vanjska stolarija (prozori)	nema
Vanjska stolarija (vrata)	klizna Fe sa ispunom od lima
Prostorije	dva hangara, servis za aute i uredski prostor s kuhinjom
Lift	nema
Pregradni zidovi	knauf
Obrada zidova	žbuka, boja
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	nema
Grijanje	el. Energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Objekt je star 13 godina. Nekretnina je dobro održavana.</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine predmetne nekretnine dobivene su izmjerom nekretnina na licu mjesta

#### 1. LEGALNI DIO KOMPLEKSA

Podrum	34,14	x	0,50	=	17,07
Prizemlje					
Ulazni dio	15,13	x	1,00	=	15,13
Predprostor WC-a	2,1	x	1,00	=	2,10
Sanitarni čvor 1	7,2	x	1,00	=	7,20
Sanitarni čvor 2	6,31	x	1,00	=	6,31
Sanitarni čvor 3	6,33	x	1,00	=	6,33
Pred prostor	43,66	x	1,00	=	43,66
Radni prostor 1	166,89	x	1,00	=	166,89
Radni prostor 2	143,75	x	1,00	=	143,75
Ured	5,14	x	1,00	=	5,14

**SVEUKUPNO** = **413,58**

**Neto površina (NKP):** = **413,58** m<sup>2</sup>

**Bruto površina(BKP):** = **537,65** m<sup>2</sup>

**Bruto volumen objekta(BV):** = **1881,79** m<sup>3</sup>

**Legalni dio kompleksa.**



## 2. NELEGALNI DIO KOMPLEKSA

### Prizemlje

Radni prostor 1	207,67	x	1,00	=	207,67
Radni prostor 2	461,67	x	1,00	=	461,67
Servis	85	x	1,00	=	85,00
Uredski prostor					
Ured + kuhinja	43,66	x	1,00	=	43,66
Natkrivena terasa	43	x	0,50	=	21,50

**SVEUKUPNO** = **819,50**

**Neto površina (NKP):** = **819,50** m2

**Bruto površina(BKP):** = **901,45** m2

**Bruto volumen objekta(BV):** = **3767,22** m3

### Nelegalni dio kompleksa.



#### 4. METODA PROCJENE

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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

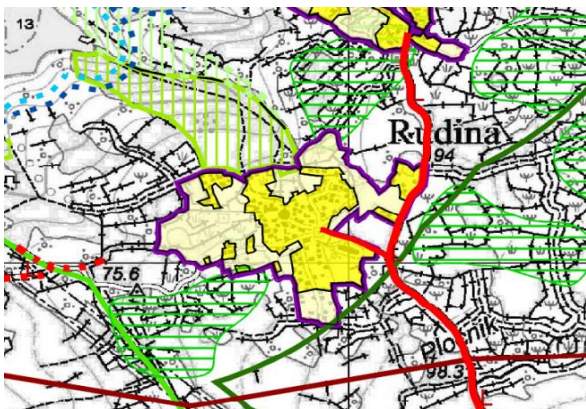
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☒ TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Prostorno planska dokumentacija


Prema prostornom planu izmjene i dopune PPU Grada Starog Grada, kartografski prikaz 1. korištenje i namjena prosotra, predmetne nekretnine se nalazi u mješovitoj namjeni.



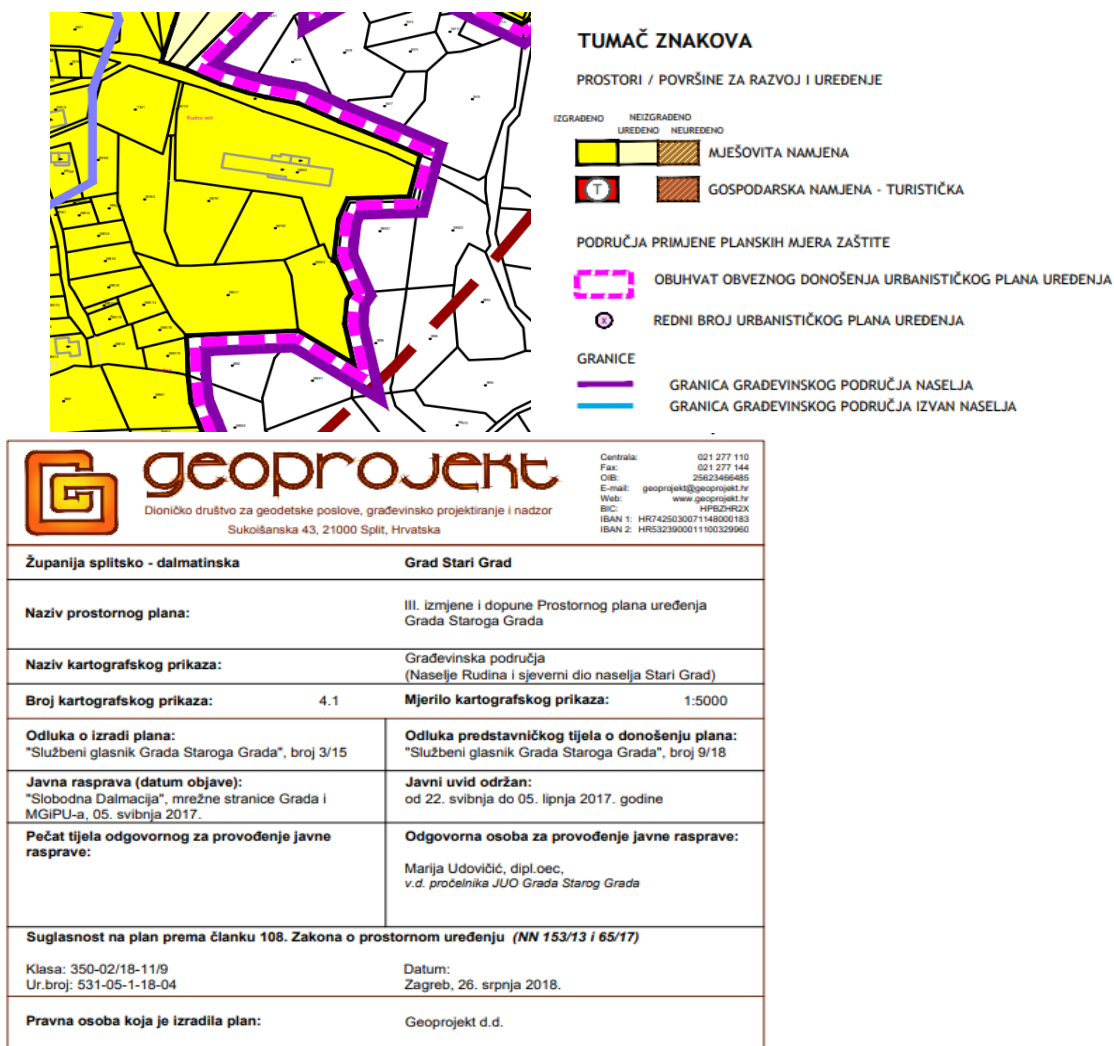
#### PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

IZGRAĐENO NEIZGRAĐENO

- MJEŠOVITA NAMJENA
- MJEŠOVITA NAMJENA - NEIZGRAĐENO UREĐENO ZEMLJIŠTE
- I GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

	
0 10m 50m 100m	
	
Županija splitsko-dalmatinska	Grad Stari Grad
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Staroga Grada
Naziv kartografskog prikaza:	Korištenje i namjena prostora
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi izmjena i dopuna: "Službeni glasnik Grada Staroga Grada", broj 03/10	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Staroga Grada", broj 08/12
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 21. listopada 2011.	Javni uvid održan: od 31. listopada do 14. studenog 2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Branka Pavić, dipl.iur.
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (76/07, 38/09, 55/11, 90/11) Klasa: 350-02/12-11/11 Ur.broj: 531-05-1-1-12-06	
Datum: Zagreb, 04. svibnja 2012.	

Prema prostornom planu - III. izmjene i dopune PPU Grada Starog Grada, kartografski prikaz 4.1. građevinska područja (Rudine), predmetne nekretnine se nalazi u građevinskom području naselja mješovite namjene



## 5.2. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od  $\pm 30\%$

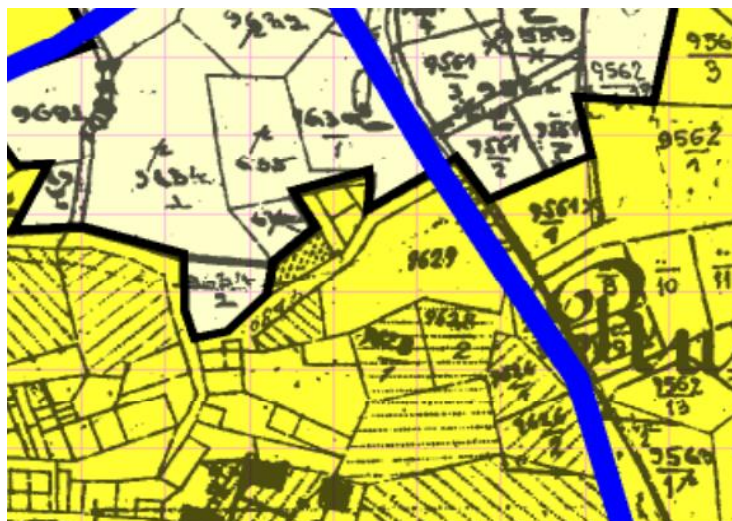
Procjenjivana nekretnina kao i usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; pripadaju jednakoj kategoriji kao procjenjivana nekretnine to jest kategoriji I. prema Tablici 5. priloga 4. iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

### Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Rudinama. Zemljište je površine 528,77 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 11.05.2021. za iznos od 22.997,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1439769
Datum pregleda	27.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4480906
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.05.2021
Površina u prometu	528,77
Vrijednost nekretnine (KN)	173.168,97
Datum ugovora	11.05.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RUDINA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA



## Nekretnina 2

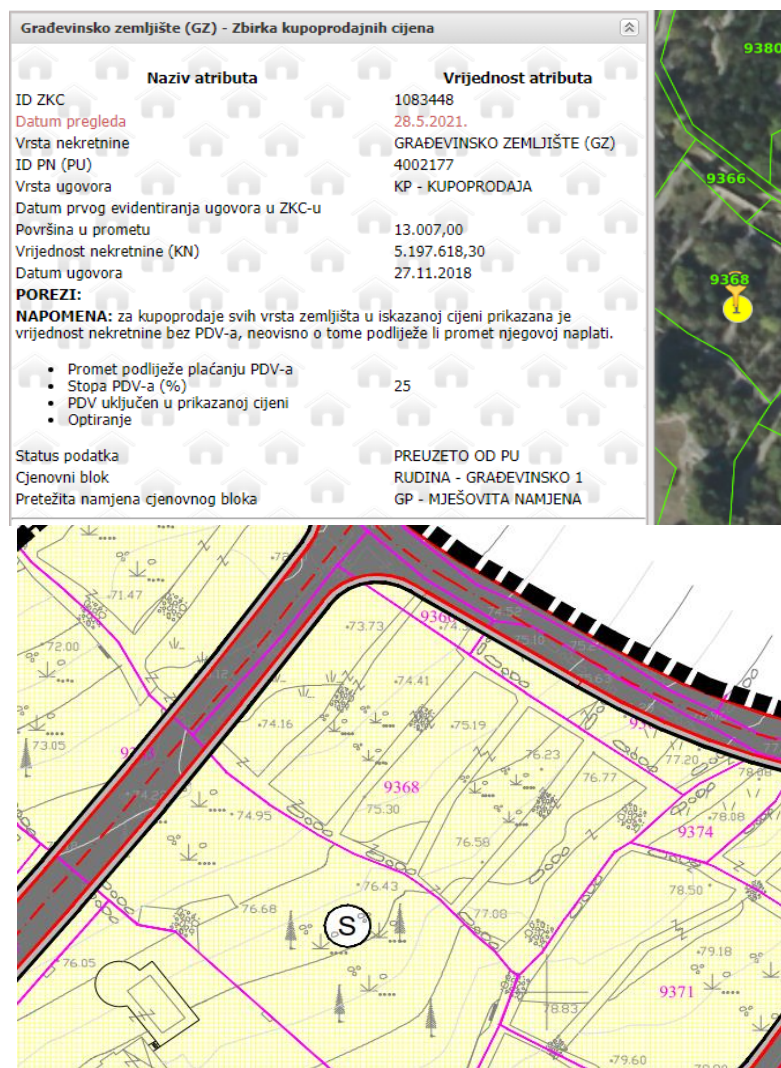
Građevinsko zemljište u Rudinama. Zemljište je površine 1,180,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 30.08.2017. za iznos od 40.486,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		766988
Datum pregleda		27.5.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3635706
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		1.180,00
Vrijednost nekretnine (KN)		300.000,00
Datum ugovora		30.08.2017
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		RUDINA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - MJEŠOVITA NAMJENA

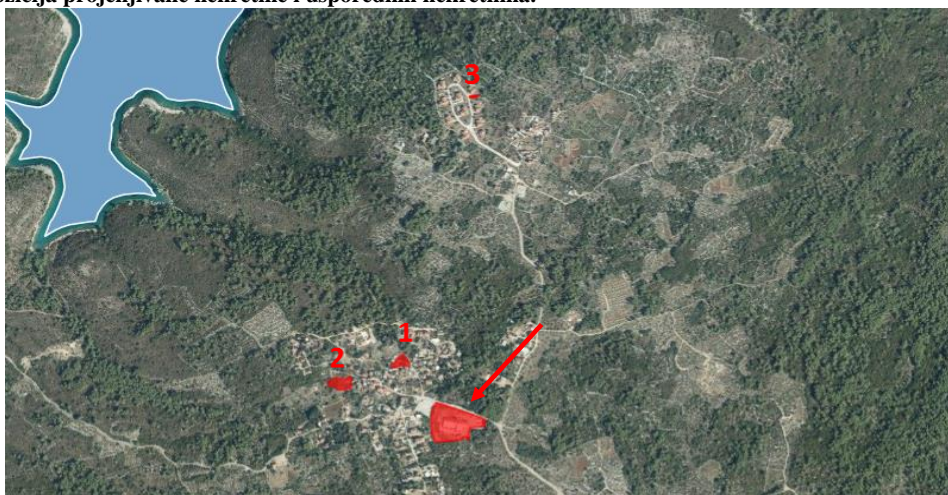


### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Rudinama. Zemljište je površine 13.007 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 27.11.2018. za iznos od 700.488,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.



Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



## 5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".


13.1.3.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

### 5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 7.918 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Općina/Mjesto	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad
Lokacija	Rudine	Rudine	Rudine	Rudine
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Površina (m2)	7.918	528,77	1.180,00	13.007,00
Cijena (€)	-	22.997	40.486	700.488
Cijena po m2	-	43,5	34,3	53,9

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	2Q2021	2Q2021	3Q2017	4Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	127,61	127,61	105,46	113,50
Vremensko usklađenje	-	0,0%	21,0%	12,4%
Korigirana vrijednost po m2	-	43,5	41,5	60,5
Odstupanje zbog različite		43,49	41,52	60,55
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,0	1,0	1,0
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	43,49	41,52	60,55
Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
Veličina	7.918	528,77	1.180,00	13.007,00
(-20% do +20%)	-	-20%	-5%	0%
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravila
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
Topografija	ravna	ravna	ravna	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
Namjena	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	-20%	-5%	0%
Korigirana vrijednost po m2	44,93	34,8	39,4	60,5
ZAKLJUČAK	44,93			

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (€/m2)			
44,93			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
k.č. 9879/1, 9890/1, 9879/2, k.o. Stari Grad	7.918,00	44,93 EUR	355.739,02 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,50	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		336,96 kn	2.668.042,63 kn

#### 5.4. Izračun FK matrice

FK matrica					
			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

HKA - cijena građenja

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti	
	%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno			
300 Zgrade - građevinska konstrukcija																								
310 Građevina jma	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6
320 Kameljenje	11,1	8,5	12,6	8,6	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7
330 Vanjski zidovi	33,3	26,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	30,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,8	17,9	12,2	27,1	20,4
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	8,3	22,9	15,6	4,4	3,3
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,4	10,6	8,4	15,4	10,8	7,5	5,1	27,4	20,6	
370 Građevinska opređenje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,6	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-
380 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,6
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	69,2	100,0	75,2
400 Instalacije																								
410 Otvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
420 Cijepljenje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2
430 Instalacije za otvaku zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,6	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,6
470 Posredna posredovanja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,6
480 Posredna zgrade	2,6	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,3	0,1	0,0	0,6	0,2	0,3	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	-	0,2	0,1	-	-	-
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8
Hrvatska																								
Troškov građenja m (b)u2 bruto površina, procjena, bez PDV-a																								
od	do	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
5.800	773	6.500	867	5.900	707	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	449	3.750	500	6.550	697	6.300	840	3400	443	
7,5 €(7,5) m, 1 kvadrat 2016																								
Lakoz 0,60																								

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.  
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom procjena akvnih troškova u namini iznosa projekta kao što poslije samo programski podaci o građevini.

Prijemnik Zdravstva

Hrvatska komora arhitekata

Napomena: nova građevinska vrijednost se procjenjuje na iznos od 650 €/m2 za legalne nekretnine, a 250 €/m2 za naknadno izgrađene nelegalne nekretnine.

## 5.5. Tržišna vrijednost legalnog dijela

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	7.918	m2	Cz =	44,93	€/m2Pz		VZ =	355.739 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV =	1.881,79	m3	Kd =	12	€/m3BV		Kd =	22.581 €	
			Kv =	1	€/m3BV		Kv =	1.882 €	
Priklučci									
BGP =	537,65	m2	Cp =	5	€/m2BGP		Kp =	2.688 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								382.891 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP =	413,58	m2	Cizg =	650	€/m2NGP		NV = 268.827 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	650	€/m2NGP				
Godina procjene	2021	Godina izgradnje	1960	Starost (G) =	61	Trajnost OVK =	120		
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade			
Opis	vrlo dobra lokacija			dovoljna infrastruktura		mala oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)	3			3		2			
Relativna starost (G/OVK) =		51%		Odabrani FK =		3		Predvidivi ostatak OVK u %	
								44%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							53		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							67		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							56,0%		
Ukupno		100%	650	56,0%	364	286			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								118.284 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje % od NV									
POBOLJŠICE:						4,00%		10.753,08 €	
O - okoliš, betonske površine, septičke jame, ogradni zidovi, ograda % od NV						18,00%		48.388,86 €	
Vanjska rasvjeta paušalno								4.000,00 €	
Videonadzor paušalno								700,00 €	
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O</b>								<b>565.016 €</b>	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 1,00									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
<b>TV =</b>								<b>565.016 €</b>	

Cijena nekretnine po m2 = 1366,16 €/m2

**Tržišna vrijednost djela za kojeg nije dostavljen dokaz legalnosti**

Vrijednost zemljišta									
PZ =		m2	Cz=	44,93	€/m2Pz		VZ=		0 €
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	3.767,22	m3	Kd=	0	€/m3BV		Kd=		0 €
			Kv=	0	€/m3BV		Kv=		0 €
Priklučci									
BGP=	901,45	m2	Cp=	0	€/m2BGP		Kp=		0 €
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =									0 €
Nova vrijednost objekta									
NGP=	819,50	m2	Cizg=	250	€/m2NGP		NV= 204.875 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	250	€/m2NGP				
Godina procjene	2021	Godina izgradnje		2008	Starost (G) =		13	Trajnost OVK= 60	
FK matrica		A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis		vrlo dobra lokacija			vrlo dobra infrastruktura		mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)		3			3		2		
Relativna starost (G/OVK) =		22%	Odabrani FK=		3	Predvidivi ostatak OVK u %		52%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							31		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							29		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							48,0%		
Ukupno		100%	250	48,0%	120	130			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								106.535 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje				% od NV			2,00%	4.097,50 €	
O - okoliš, vanjska infrastruktura				% od NV			0,00%	0,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								110.633 €	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tf- tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 0,8									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV=								88.506 €	

**Cijena nekretnine po m2 = 108,00 €/m2**

## F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : POSLOVNI KOMPLEKS - SUHI VEZ I SERVIS BRODOVA  
na adresi: PUT RUDINE 3, 21460 STARI GRAD  
naručitelja: MARINESA - HVAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81225415432, PUT RUDINE 3, 21460 STARI  
GRAD

Mišljenja smo da je na dan 05.06.2021. godine

### - Tržišna vrijednost legalnog djela (bez videonadzora i vanjske rasvjete)

Srednji tečaj HNB-a

560.316,36	€	ili	4.202.372,73	Kn	1 € = 7,50 Kn
------------	---	-----	--------------	----	---------------

### - Tržišna vrijednost nelegalnog djela

88.506,00	€	ili	663.795,00	Kn
-----------	---	-----	------------	----

### - Tržišna vrijednost poboljšica (videonadzor i vanjska rasvjeta):

4.700,00	€	ili	35.250,00	Kn
----------	---	-----	-----------	----

### - Tržišna vrijednost sveukupno:

653.522,36	€	ili	4.901.417,73	Kn
------------	---	-----	--------------	----

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.  
HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 108

Utvrđena na dan 4.6.2021.

Primjenjuje se od 5.6.2021.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,735139	4,749387	4,763635
Kanada	124	CAD	1	5,092636	5,107960	5,123284
Češka	203	CZK	1	0,294036	0,294921	0,295806
Danska	208	DKK	1	1,005872	1,008899	1,011926
Mađarska	348	HUF	100	2,158023	2,164517	2,171011
Japan	392	JPY	100	5,607626	5,624499	5,641372
Norveška	578	NOK	1	0,735553	0,737766	0,739979
Švedska	752	SEK	1	0,739794	0,742020	0,744246
Švicarska	756	CHF	1	6,829079	6,849628	6,870177
Velika Britanija	826	GBP	1	8,723700	8,749950	8,776200
SAD	840	USD	1	6,174637	6,193217	6,211797
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,824756	3,836265	3,847774
EMU	978	EUR	1	7,480573	7,503082	7,525591
Poljska	985	PLN	1	1,674218	1,679256	1,684294

Izradio:

Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## **PRILOG 1**







## **PRILOG 2**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD  
Stanje na dan: 26.05.2021. 00:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 4928

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39701/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9879/1	PAŠNJAK			1486	
2.	9890/1	ZGRADA, DVORIŠTE			5072	
		ZGRADA			550	
		DVORIŠTE			4522	
		UKUPNO:			6558	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MARINESA - HVAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81225415432, PUT RUDINE 3, 21460 STARI GRAD	
1.8	Zaprimljeno 11.12.2020.g. pod brojem Z-39701/2020	na 1 (1.2)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU POSL. BR. 7 ST-27/2020-25 11.12.2020, zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad MARINESA - HVAR d.o.o. za trgovinu i turizam, OIB: 81225415432, Put Rudine 3, Stari Grad 21460.	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.19.veljače 2008.Z.316/08	1.200.000,00 KN	
	Na temelju Sporazuma br.32/08 o Zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 11. veljače 2008. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem.9879/1, 9890/1 (glavni uložak) vlasništva Veterinarska ambulanta Pharos d.o.o. Stari Grad iznos od jedan milijun i dvjestotisuća kuna, utvrđeno uvjetima u Ugovoru, sve na korist:		
	<b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.ZAGREB</b>		
2.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Prik. 24. travnja 2008. Z.673/08  Na temelju Sporazuma br. 102/08 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama radi osiguranja tražbine od 22. travnja 2008.g. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem. 9879/1, 9890/1, (glavni uložak) vlasništva Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. Stari Grad u cijelosti iznos od jedanmilijunosamstotisuća kuna uz uvjete u ugovoru, sve u korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB</b>	1.800.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.			
3.1	Prik.16.ožujka 2009.Z.449/09  Na temelju Sporazuma br.48/09 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 13. ožujka 2009. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem.9879/1, 9890/1 vlasništva Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. Stari Grad ( glavni uložak) u iznosu od stotridesettisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti uz uvjete u Ugovor o kratkoročnom revolving kreditu s valutnom klauzulom br.210-08/2009. od 13. ožujka 2009. sve u korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.ZAGREB</b>	130.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
4.			
4.1	Prik.23.listopada 2009.Z.1682/09  Na temelju Sporazuma br.215/09 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnini radi osiguranja tražbine od 22.listopada 2009. uknjižuje se zajedničko založno pravo na teret č.zem.9879/1, 9890/1, vlasništva Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. (glavni uložak) u iznosu od devetstotisuća kuna u protuvrijednosti od 122.415,15 EUR-a uz uvjete Ugovora o dugoročnom kreditu br.210-52/2009 od 22.listopada 2009. u korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB</b>	900.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
5.			
5.1	Prik.20.srpnja 2010.Z.929/10  Na temelju Sporazuma br.132/10 o zasnivanju založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnine od 16.srpnja 2010. radi osiguranja novčane tražbine , uknjižuje se založno pravo na teret č.zem.9879/1, 9890/1 vlasništva Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. Stari Grad (glavni uložak) u iznosu od dvjestopedesettisuća eura uz valutnu klauzulu, u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajući Ugovor o dugoročnom kreditu br.210-22/2010. u Splitu od 15.srpnja 2010.u korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 879391042177, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</b>	250.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
8.			
8.1	Zaprimljeno 01.07.2016.g. pod brojem Z-13965/2016  ISPRAVAK, Zaprimljeno 29.09.2015.g. pod brojem Z-1447/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5389/15 25.09.2015, na č.zem. 9879/1 i č. zem. 9890/1 radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4, u iznosu od 212.677,31 kn i 195.730,07 EUR-a, a zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, protiv ovršenika Marinesa-Hvar d. o.o. Stari Grad, i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL STARI GRAD  
Stanje na dan: 26.05.2021. 00:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 3072

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39701/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9879/2	PAŠNJAK			1360	
		UKUPNO:			1360	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MARINESA - HVAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81225415432, PUT RUDINE 3, 21460 STARI GRAD	
1.8	Zaprimljeno 11.12.2020.g. pod brojem Z-39701/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU POSL. BR. 7 ST-27/2020-25 11.12.2020, zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad MARINESA - HVAR d.o.o. za trgovinu i turizam, OIB: 81225415432, Put Rudine 3, Stari Grad 21460.	na 1 (1.2)

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.19.veljače 2008.Z.316/08  Na temelju Sporazuma br.32/08 o Zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 11. veljače 2008. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem.9879/2 (sporedni uložak) vlasništva Veterinarska ambulanta Pharos d.o.o. Stari Grad iznos od jedan milijun i dvjestotisuća kuna, utvrđeno uvjetima u Ugovoru, sve u korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.ZAGREB</b>	1.200.000,00 KN	
2.			
2.1	Prik. 24. travnja 2008. Z.673/08  Na temelju Sporazuma br. 102/08 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama radi osiguranja tražbine od 22. travnja 2008.g. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem. 9879/2 (sporedni uložak) vlasništva Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. Stari Grad u cijelosti iznos od jedanmilijunosamstotisuća kuna uz uvjete u ugovoru, sve u korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB</b>	1.800.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

26.05.2021. 12:32:23

Stranica: 1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3.</b>			
3.1	Prik.16.ožujka 2009.Z.449/09  Na temelju Sporazuma br.48/09 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteka) na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 13. ožujka 2009. uknjižuje se založno pravo na teret č.zem.9879/2 vlasništva Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. Stari Grad (sporedni uložak) u iznosu od stotridesettisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti uz uvjete u Ugovor o kratkoročnom revolving kreditu s valutnom klauzulom br.210-08/2009. od 13. ožujka 2009. sve u korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.ZAGREB</b>	130.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
<b>4.</b>			
4.1	Prik.23.listopada 2009.Z.1682/09  Na temelju Sporazuma br.215/09 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnini radi osiguranja tražbine od 22.listopada 2009. uknjižuje se zajedničko založno pravo na teret č.zem. 9879/2 (sporedni uložak) Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. Stari Grad u iznosu od devetstotisuća kuna u protuvrijednosti od 122.415,15 EUR-a uz uvjete Ugovora o dugoročnom kreditu br.210-52/2009 od 22.listopada 2009. u korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB</b>	900.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
<b>5.</b>			
5.1	Prik.20.srpnja 2010.Z.929/10  Na temelju Sporazuma br.132/10 o zasnivanju založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnine od 16.srpnja 2010. radi osiguranja novčane tražbine , uknjižuje se založno pravo na teret č.zem.9879/2 vlasništva Veterinarske ambulante Pharos d.o.o. Stari Grad (sporedni uložak) u iznosu od dvjestopedesettisuća eura uz valutnu klauzulu, u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajući Ugovor o dugoročnom kreditu br.210-22/2010. u Splitu od 15.srpnja 2010.u korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 879391042177, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</b>	250.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
<b>8.</b>			
8.1	Zaprimljeno 01.07.2016.g. pod brojem Z-13965/2016  ISPRAVAK, Zaprimljeno 29.09.2015.g. pod brojem Z-1447/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5389/15 25.09.2015. na č.zem. 9879/2 radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4, u iznosu od 212.677,31 kn i 195.730,07 EUR-a, a zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, protiv ovršenika Marinesa-Hvar d.o.o. Stari Grad, i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.05.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.05.2021. 00:00

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 311723)

Posjedovni list: 976

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆENARODNA IMOVINA, STARI GRAD, STARI GRAD	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		19/1	SELCA	201	25		
			OSTALO NEPLODNO	201			
*		19/2	SELCA	137	25		
			OSTALO NEPLODNO	137			
*		19/3	SELCA	65	25		
			OSTALO NEPLODNO	65			
*		19/4	SELCA	65	25		
			OSTALO NEPLODNO	65			
*		20	SELCA	18	25		
			OSTALO NEPLODNO	18			
*		22	SELCA	36	25		
			OSTALO NEPLODNO	36			
*		23/1	SECA	54	25		
			OSTALO NEPLODNO	54			
*		23/2	SELCA	115	25		
			OSTALO NEPLODNO	115			
*		23/4	SELCA	37	25		
			OSTALO NEPLODNO	37			
*		25	SELCA	248	25		
			OSTALO NEPLODNO	248			
*		31	SELCA	61	25		
			OSTALO NEPLODNO	61			
*		32	SELCA	36	25		
			OSTALO NEPLODNO	36			
*		33/1	SELCA	173	25		
			OSTALO NEPLODNO	173			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9879/1	PLOŠNI DOLAC	1486	13		
			PAŠNJAK	1486			
		9924	RUDINA	450	13		
			PAŠNJAK	450			
		9925	RUDINA	637	13		
			PAŠNJAK	637			
		9941	PASIKA	475	13		
			ŠUMA	475			
		9950	PASIKA	2082	13		
			ŠUMA	2082			
		9951	PASIKA	424	13		
			PAŠNJAK	424			
		9957	PASIKA	2115	13		
			ŠUMA	2115			
		9962	PASIKE	169	13		
			ŠUMA	169			
		9965	PASIKE	435	13		
			ŠUMA	435			
		10126/1	PRIHODNJA	718	13		
			ŠUMA	718			
		10127/1	PRIHODNJA	874	16		
			PAŠNJAK	874			
		10129	GVOZDENOVICA	2965	16		
			ŠUMA	2965			
		10133	GVOZDENOVICA	1029	16		
			ŠUMA	1029			
		10375/12	ZAVALA	1186	16		
			PAŠNJAK	1186			
		10375/55	ŠIROKI RAT	3021	16		
			ŠUMA	3021			
		10375/116	ŠIROKI RAT	55	16		
			ŠUMA	55			
		10415	VLAŠKA	723	5		
			LOKVA	723			
		10416/43	LOZNA	11429	4		
			ŠUMA	11429			
		10416/45	LOZNA	15982	4		
			ŠUMA	15982			
		10416/47	LOZNA	13455	4		
			ŠUMA	13455			
		10416/51	PALANGOR	12333	5		
			ŠUMA	12333			
		10416/86	VOLIN BOK	18887	5		
			ŠUMA	18887			



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.05.2021. 00:00

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 311723)

Posjedovni list: 1536

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VETERINARSKA STANICA D.D. ZA PRUŽANJE VETERINARSKIH USLUGA, PUT RUDINE BB, STARI GRAD (VLASNIK)	14646019235

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9879/2	RUDINE	1360	13		
			PAŠNJAK	1360			
		9890/1	RUDINE	5072	13		
			DVORIŠTE	4522			
			ZGRADA	550			
Ukupna površina katastarskih čestica				6432			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STARI GRAD, 311723  
k.č. bc: 9890/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 26.05.2021



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STARI GRAD, 311723  
k.č. br.: 9879/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 26.05.2021



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STARI GRAD, 311723  
k.č. br.: 9879/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 26.05.2021



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

KLASA: 935-08/14-02/39  
URBROJ: 541-26-06/3-14-2  
Stari Grad, 28.03.2014.

Područni ured za katastar Split, Odjel za katastar nekretnosti Stari Grad, povodom zahtjeva MARINESA-HVAR D.O.O. iz STARI GRAD, PUT RUDINE 3 OIB: 81225415432 na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnosti ("Narodne novine", br.16/07, 124/10) i čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br. 47/09), izdaje:

## UVJERENJE

Da je građevina evidentirana u katastarskom operatu k.o. Stari Grad u posjedovnom listu broj 1536, na k.č. broj 9890/1 od 1974. godine.

Uvidom u Hrvatsku osnovnu kartu koje je izrađena na temelju snimanja iz zraka 1967.godine, utvrđeno je da je građevina prikazana na katastarskom planu identična građevini prikazanoj u HOK-u.

Tlocrtna površina evidentirane građevine iskazana je u posjedovnom listu broj 1536 k.o. Stari Grad i iznosi 550m<sup>2</sup>.

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

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu Dokazivanja da je građevina sagrađena prije 15.02.1968. te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

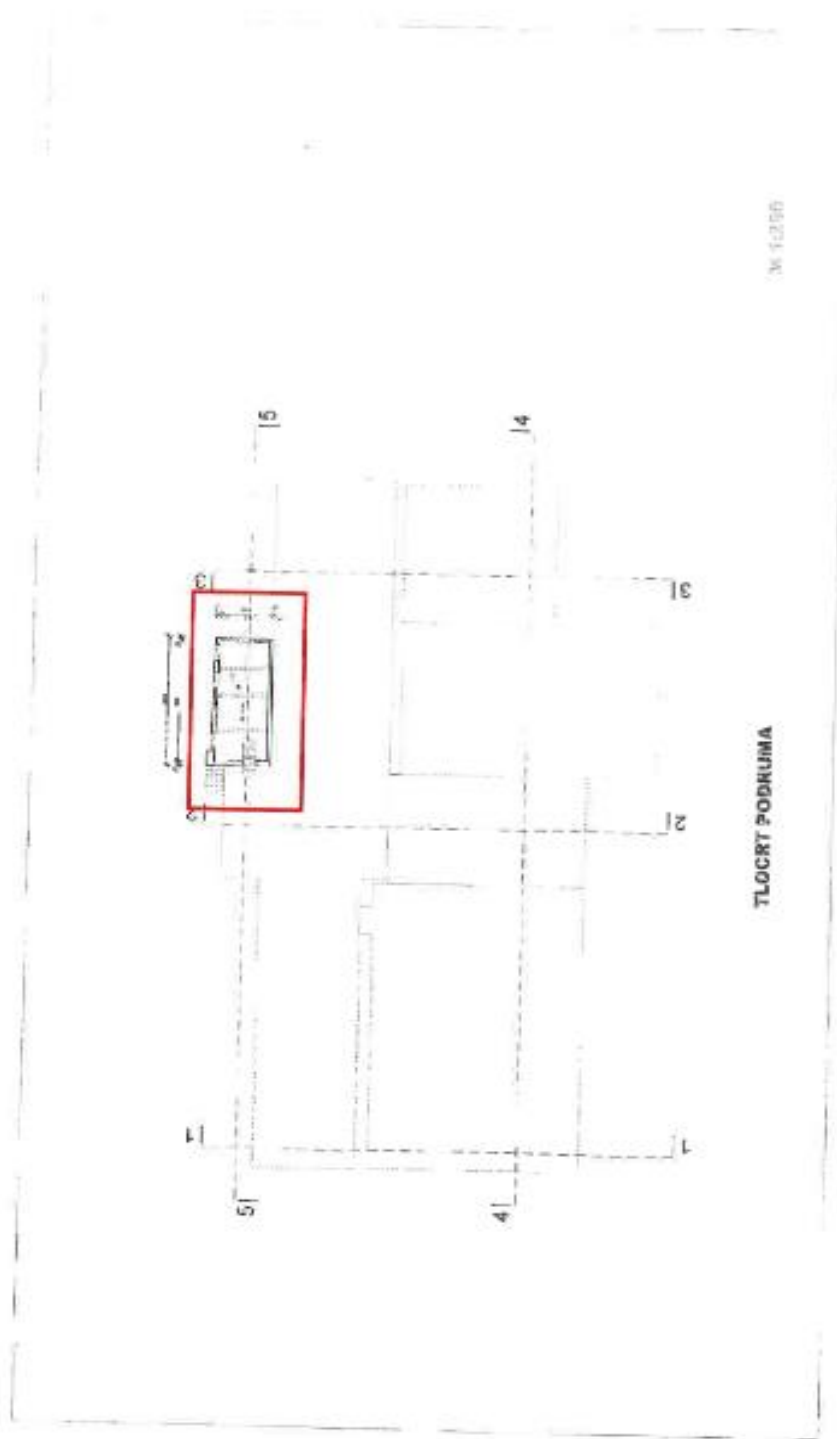
Upravna pristojba prema T.br. 1, 4, 55 i 56 Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) u iznosu od 105,00 kuna naplaćena je i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnosti (NN br.148/08, 75/09) naplaćeni su u iznosu od 85,00 kuna.

**Priloga:3**

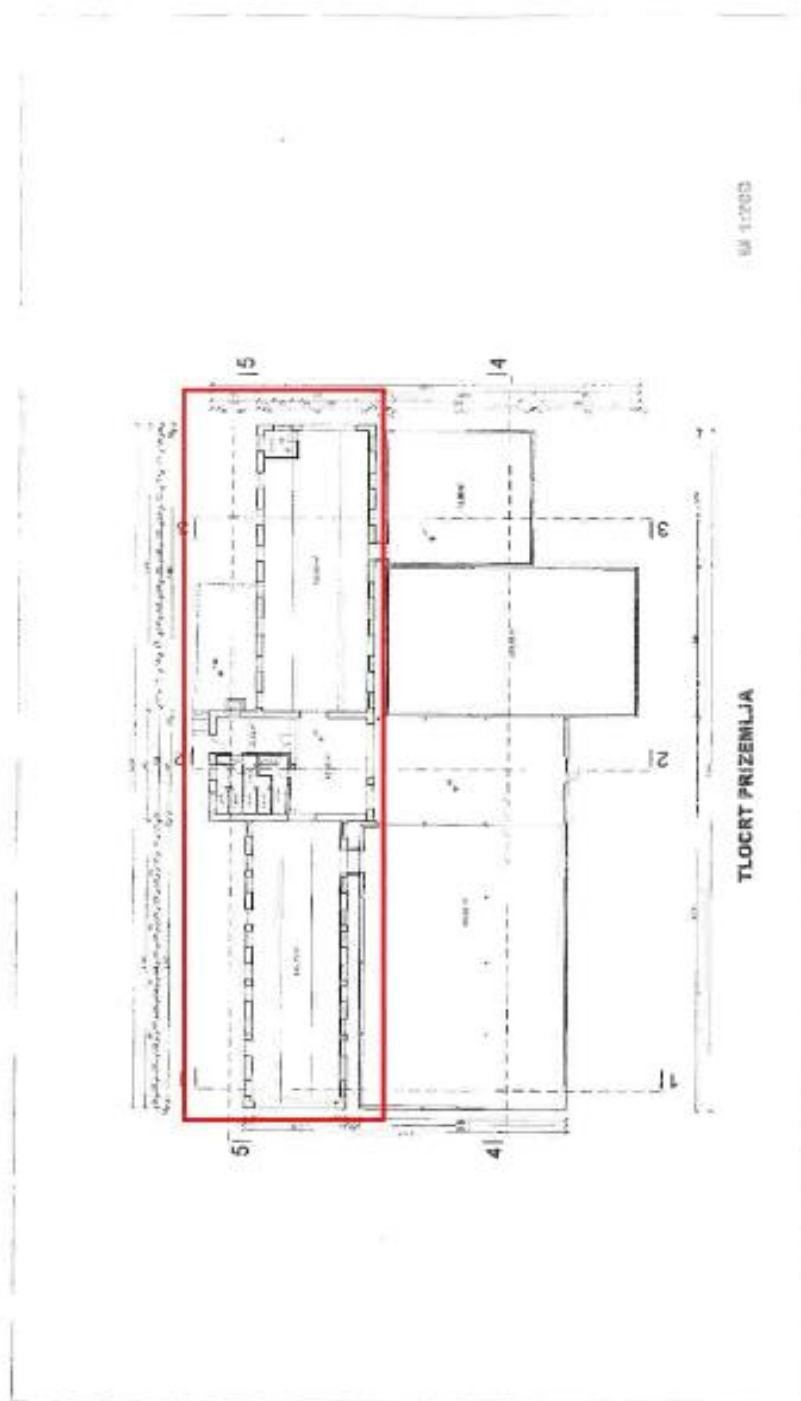
Izradio:  
ovlašteni geodetski referent  
Sanja Faldić





 - dio građevine koji se procjenjuje - legalni dio

 - dio građevine koji se procjenjuje - legalni dio



ESA  
-  
HV  
AR  
D.O.  
O. U  
STE  
ČAJ  
U,  
OIB  
:  
812  
254  
154  
32,  
PUT  
RU  
DIN  
E 3,  
214  
60  
STA  
RI  
GR  
AD

## **PRILOG 3**



## ZAKONI

- \* 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)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
  
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* 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 jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15