

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE II. KATEGORIJE

LOKACIJA: k. č. br. 1748/5, k.o. Sumartin,
Počivale bb, 21 425 Sumartin

NARUČITELJ: STEČAJNI UPRAVITELJ ANTE GABELICA,
Domovinskog rata 52,
OIB: 68765596631

VLASNIK: INTERGRADNJA D.O.O U STEČAJU
Katikulić 107, 52 203 Medulin
OIB: 17114083355

SVRHA: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELABORAT BR.: 07/2024



SPLIT, 20.07.2024.

SADRŽAJ:

1.	Opći uvjeti procjene.....	4
1.1.	Pregled.....	4
1.2.	Suglasje sa standardima procjene	4
1.3.	Status procjenitelja	4
1.4.	Pretpostavke	4
1.5.	Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti	4
1.6.	Ograničenja	5
1.7.	Porezi i troškovi kod kupoprodaje	5
1.8.	Povjerljivost.....	5
2.	Pojmovnik	6
3.	Popis primijenjenih propisa i stručne literature	7
4.	Status procjenitelja i sukob interesa	8
5.	Rješenje o imenovanju vještaka.....	9
6.	Sažetak važnih podataka.....	10
7.	Zadatak	11
7.1.	Opis nekretnine.....	11
7.2.	Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost	11
8.	Lokacija	12
8.1.	Makro	12
8.2.	Mikro	14
9.	Identifikacija nekretnine	14
9.1.	Zemljišna knjiga	14
9.2.	Katastar	14
9.3.	Dokumentacija o gradnji.....	15
10.	Opis nekretnine	18
10.1.	Infrastruktura.....	18
10.2.	Ostale karakteristike	18
10.3.	Analiza najbolje i najekonomičnije namjene	18
11.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	19
12.	Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje	22
12.1.	Odabir metode procjenjivanja	23
12.2.	Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina	23

12.3.	<i>Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje te statistička obrada podataka i izračun.....</i>	26
12.4.	<i>Poredbena metoda</i>	27
13.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....</i>	28
14.	<i>Prilozi.....</i>	29
14.1.	<i>Fotodokumentacija.....</i>	29
14.2.	<i>Ostala dokumentacija.....</i>	31

1. Opći uvjeti procjene

1.1. Pregled

Za potrebe procjene ove nekretnine (građevinsko zemljište II. Kategorije u Suartinu na otoku Braču) izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavio Naručitelj.

Procjenitelj je izvršio obilazak i vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Za potrebe utvrđivanja veličine nekretnine izvršen je uvid u ZK izvadak i dostavljene podatke.

1.2. Suglasje sa standardima procjene

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

1.3. Status procjenitelja

Procjenu su izradili neovisni, ovlašteni Procjenitelji te potvrđujemo da Procjenitelji i potpisnici ove procjene nemaju nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili bilo kakve druge interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

1.4. Pretpostavke

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću, a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine. Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

1.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

1.6. Ograničenja

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

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

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

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

1.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina).

1.8. Povjerljivost

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelji nisu odobrili reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

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

2. Pojmovnik

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature

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

4. Status procjenitelja i sukob interesa

Procjenu su izradili nezavisni, ovlašteni procjenitelji koji su iskusni 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 Procjenitelji osobno i kao potpisnici ovog elaborata nemaju nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili stambene interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

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

5. Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-156/2021-13
Split, 9. ožujka 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Alberta Botice iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, 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, 67/18, 126/19 i 130/20), 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

Albert Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, OIB: 12874670621, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.


Obrazloženje

1. Albert Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave 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.

3. Imenovani je položio prisegu 9. ožujka 2022.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Dokument je elektronički potpisan: BRUNO KLEIN	DN: C=HR
Vrijeme potpisivanja: 10-03-2022 10:14:47	O= ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU 2.5.4.67-w130048523131373438363834383834 L=SPLIT S=KLEIN G=BRUNO CN=BRUNO KLEIN
	

6. Sažetak važnih podataka

Tablica 1. – podaci za STAN E-11 na k. č. 1748/5, k.o. Sumartin

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	STEČAJNI UPRAVITELJ ANTE GABELICA, SPLIT
Svrha procjene:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine - STAN
Dan kakvoće:	02.07.2024.
Dan očevida:	02.07.2024.
Dan vrednovanja:	02.07.2024.
Adresa nekretnine:	Počivale bb, 21425 Sumartin
Tip nekretnine:	Zemljište
Katastarska općina:	Sumartin
PL:	21531
kat.čest.zem.:	1748/5
z.k. uložak:	1159
poduložak:	-
čest.zem.:	1748/5
površina zemljišta (m ²):	123
Netto korisna površina (m ²):	-
Pripadak (m ²):	-
Ukupna netto korisna površina (m ²):	-
Brutto razvijena površina (m ²):	-
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	10.600,00
Legalitet:	-
Upisana zabilježba:	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu 2 ST-459/2023-22 02.01.2024.
Pristup javnoj površini:	Neposredan
Energetski certifikat:	-
Procjenitelj:	Albert Botica

7. Zadatak

Postupajući po zahtjevu stečajnog upravitelja ANTE GABELICA iz Splita, Ulica Domovinskog rata 52, OIB: 68765596631, izvršili smo istraživanje kako bi izrazili mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine: građevinsko zemljište II. kategorije k.o. Sumartin, u svrhu rješavanja stečajnog postupka nad dužnikom INTER GRADNJA d.o.o., OIB: 17114083355, sukladno rješenju Trgovačkog suda u Pazinu br. 2 ST-459/2023-22.

Zadatak je napraviti procjenu tržišne vrijednosti na dan kakvoće, tj. 02/07/2024.

Dan kakvoće: 02.07.2024.

Dan očevida: 02.07.2024.

Dan vrednovanja: 18.07.2024.

7.1. Opis nekretnine

Predmet procjene je građevinsko zemljište, na k.č. 1748/5 k.o. Sumartin, a u svrhu rješavanja stečajnog postupka nad dužnikom INTER GRADNJA d.o.o., OIB: 17114083355, sukladno rješenju Trgovačkog suda u Pazinu br. 2 ST-459/2023-22.

Predmetna nekretnina se nalazi u Sumartinu na otoku Braču. Parceli se pristupa direktno s javnog puta preko ulice Počivale s južne strane te sa sjeverne strane preko ulice fra Andrije Kačića Miošića. Prilikom očevida uočeno je da se na predmetnoj čestici nalazi trafostanica koja nije predmet procjene s obzirom da je trafostanica vlasništvo HEP-a te nije upisana u ZK 1159 kao vlasništvo Inter Gradnje d.o.o. Predmet procjene vrijednosti je isključivo zemljište bez trafostanice. Trafostanica je položena na južnom dijelu parcele uz ulicu Počivale. Vrijednost zemljišta se promatra bez umanjivanja, jer se za potrebe formiranja posebne čestice za trafostanicu može raditi parcelacija zemljišta, a koja neće utjecati na vrijednost preostalog dijela zemljišta.

7.2. Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost

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

- Lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kategoriju zemljišta sukladno članku 10., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

8. Lokacija

8.1. Makro

Sumartin je slikovito mjesto smješteno u jednoj od uvala jugoistočne strane otoka Brača. Luku Sumartin (prvotno se zvala Vrhbrač) na jugoistočnoj punti Brača osnovali su izbjeglice pred Turcima iz Makarskog primorja koji su 1646. g. tu pristali.

U već definiranim zemljišnim odnosima na otoku morali su se posvetiti ribarenju, pomorstvu i brodogradnji. (U mjestu i danas djeluje malo brodogradilište.)

Temelje franjevačkog samostanu - na mjestu gdje se nalazila srednjovjekovna crkva sv. Martina, po kojem je Sumartin i dobio ime - postavio je 1747. znameniti dalmatinski pjesnik fra Andrija Kačić - Miošić.

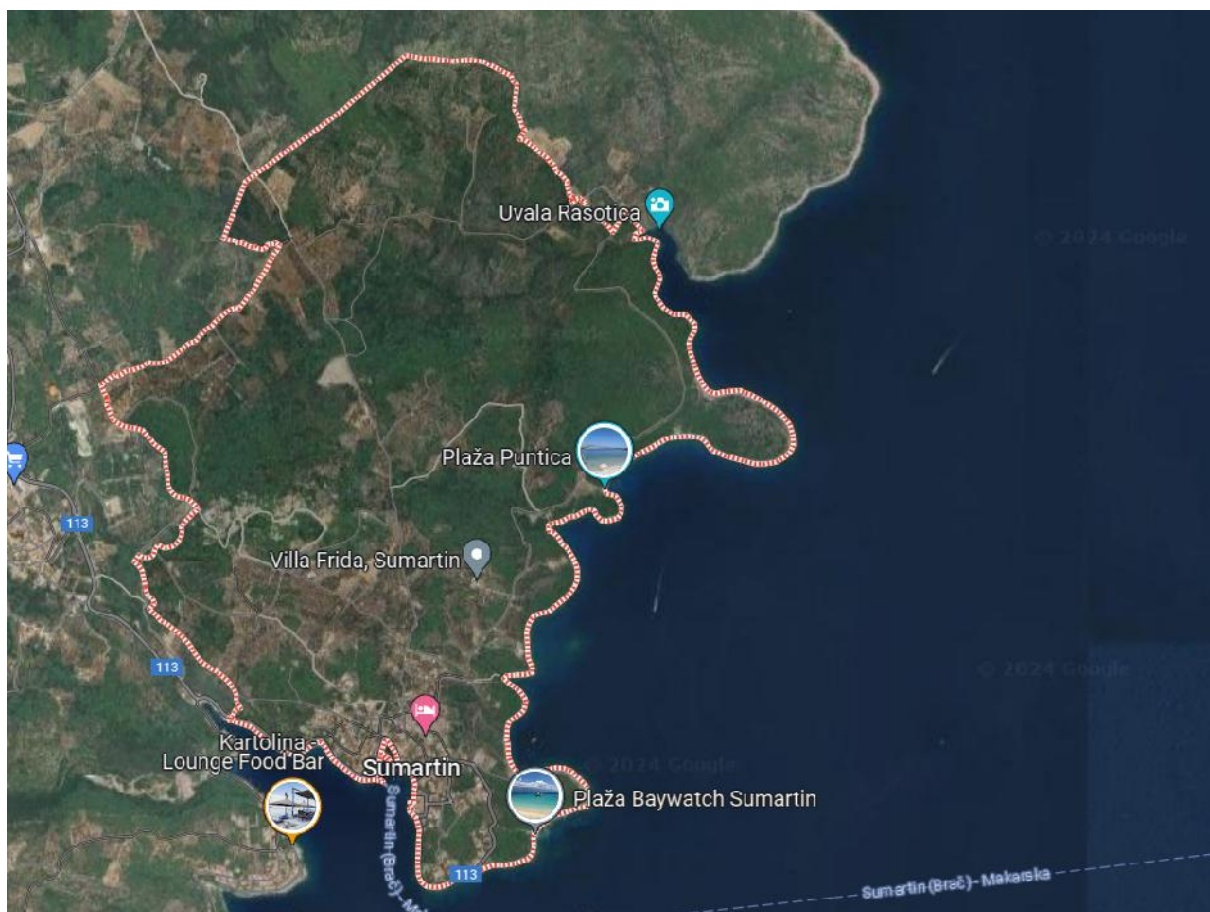
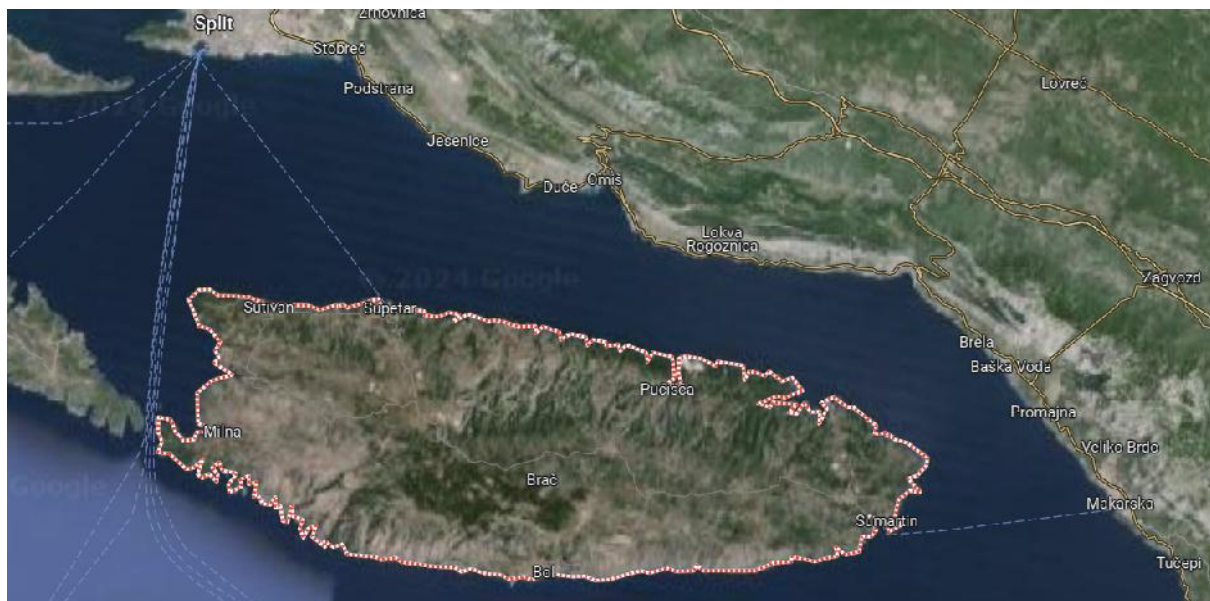
Danas Sumartin, sa 618 stanovnika, zbog svoje trajektne luke, uz Supetar i Bol predstavlja vrata otoka Brača. Gospodarska je osnova poljodjelstvo, vinogradarstvo, maslinarstvo, ribarstvo i turizam.

Trajektno pristanište i veza s Makarskom (5 puta dnevno u turističkoj sezoni), turističke jahte i lokalne kočarice te posjet lijepo uređenom samostanskom muzeju, odaju dojam živoga turističkog mjesta.

Lijepa plaža i kristalno čisto more nedoljiv su mamac svim posjetiteljima, a prekrasna priroda, bogata gastronomska ponuda i ljubaznost domaćina garancija nezaboravnog odmora. Čisto more (kupanje čak i u luci), ponuda svježih riba domaćih kočara, nadasve lijepa priroda, mogućnost kontakta s nedirnutim otočnim okolišem gdje se proizvodi zdrava hrana (sir, med, janjetina, vino), te mogućnost zabave u obližnjem Bolu, čine Sumartin privlačnim boravištem.

U neposrednoj blizini Sumartina nalazi se nekoliko mirnih i skrovitih uvala (Rasotica, Zukovik, Radovnja, Studena, Zvirje i Spilice) s pješčanim i šljunčanim plažama. Sumartin je priobalno najmlađe mjesto na istoku otoka Braču, u općini Selca. Administrativno pripada općini Selca. Prema popisu stanovnika iz 2011. godine, Sumartin ima 474 stanovnika. Sumartin je najmlađe mjesto na otoku Braču.

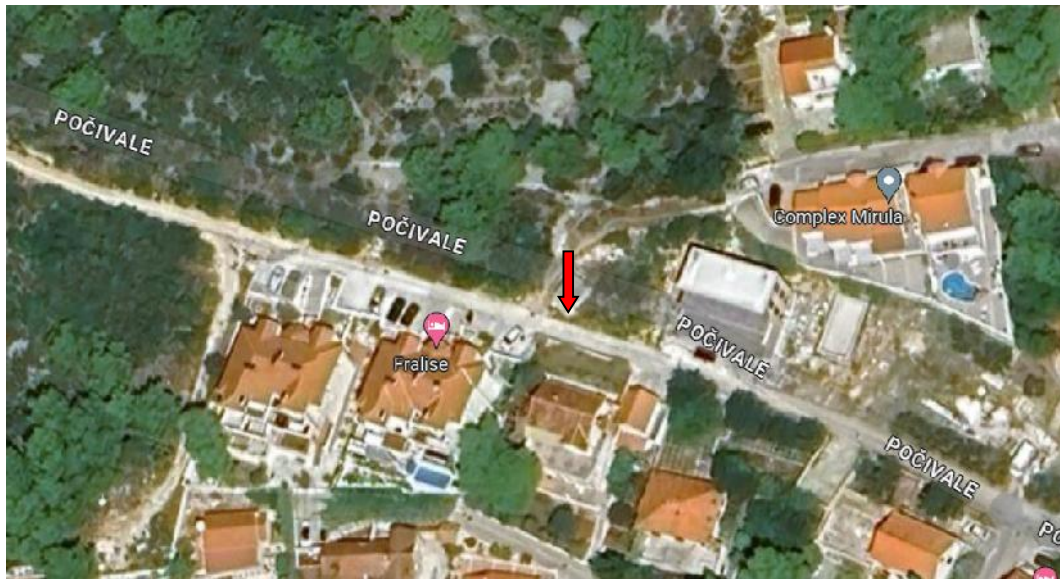
Kao zanimljivost, valja navesti da se u Sumartinu i bližem mu susjedstvu govori štokavskim narječjem hrvatskog jezika, za razliku od čakavske većine na ostatku otoka. U Sumartinu je najstarije brodogradilište na Jadranu. Stanovništvo se uglavnom bavi ribarstvom i maslinarstvom.



1748/5 k.o. Sumartin, Počivale BB

8.2. Mikro

Predmet procjene je građevinsko zemljište.



9. Identifikacija nekretnine

9.1. Zemljišna knjiga

Predmet procjene je građevinski zemljište upisano u ZK kao Pašnjak.

Vlasnik nekretnine je:

INTER GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 17114083355, Katikulić 107, 52203 Medulin

k.o. Sumartin

z.k.ul. 1159

z.k. č. 1748/5

9.2. Katastar

Za k. č. 1748/5, k.o. Sumartin, ZK 1159, postoji posjedovni list PL-588. Podaci katastra i zemljišnika su usklađeni.

e – izvod iz katastarskog plana, M 1:1000, 11.07.2024.

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Usklađeno.

Pristup nekretnine na JPP

Predmetna k. č. br. 1748/5, k.o. Sumartin ima pristup na javno – prometnu površinu.

9.3. Dokumentacija o gradnji

Prema postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji, predmetna nekretnina – zemljište je u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Čestica zemljišta 1748/5, k.o. Sumartin je u građevinskom području (GP), a sukladno Prostornom planu uređenja općine Selca, izmjene i dopune, Službeni glasnik općine Selca, br. 5/21.



izgrađ. / neizgrađ.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)

GOSPODARSKA NAMJENA



UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
T1 - hotel

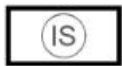


POSLOVNA NAMJENA
K4 - pretežito zanatska (brodogradilište Sumartin)

OSTALE POVRŠINE



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R6 - uređena plaža, R1- igralište s pratećim sadržajima



INFRASTRUKTURNE POVRŠINE











UREĐENE ZELENE POVRŠINE






CESTOVNI PROMET

-  DRŽAVNE CESTE
-  ŽUPANIJSKE CESTE
-  LOKALNE CESTE
-  OSTALE CESTE
-  PLANIRANE CESTE
-  KORIDOR U ISTRAŽIVANJU
-  BENZINSKA POSTAJA

POMORSKI PROMET

-  MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET
-  - županijski značaj
-  - lokalni značaj
-  MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE
-  brodogradilišna luka
-  luka nautičkog turizma - kopneni dio i akvatorij
-  sportska luka - akvatorij
-  SIDRIŠTE

GRANICE





-  GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  GRANICA OBALNOG PODRUČJA 1000 m OD OBALNE CRTE (prostor ograničenja)
-  GRANICA OBALNOG PODRUČJA 100 m OD OBALNE CRTE
-  GUSTO IZGRAĐENI DIO NASELJA I IZDOJENE RURALNE CJELINE
-  OBUHVAT OBVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Izgrađ. / neizgrađ.





GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

-  POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA (mješovita namjena)

GOSPODARSKA NAMJENA





-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
-  T1 - hotel
-  POSLOVNA NAMJENA
-  K4 - pretežito zanatska (brodogradilište Sumartin)

OSTALE POVRŠINE

-  SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
-  R6 - uređena plaža, R1- igralište s pratećim sadržajima
-  INFRASTRUKTURNE POVRŠINE
-  UREĐENE ZELENE POVRŠINE

GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA











GOSPODARSKA NAMJENA

-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
-  T2 - turističko naselje, T3 - kamp
-  POSLOVNA NAMJENA
-  K4 - pretežito zanatska

OSTALE POVRŠINE

-  POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
-  E - istražno polje, E3 - eksploatacijsko polje
-  POSEBNA NAMJENA
-  GRANICA POSEBNE NAMJENE (ZAŠTITNI POJAS)
-  SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
-  R1g - igralište za golf
-  SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
-  R2 - sportsko-rekreacijski centar
-  SPORTSKO REKREACIJSKA N.
-  R6 - plaža, R6p - prirodna plaža
-  GROBLJE

UVJETI UREĐENJA I GRADNJE

-  NEIZGRAĐENO UREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
-  NEUREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
-  URBANO PRAVILO
-  NEIZGRAĐENO UREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE
-  NEUREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO
-  TURISTIČKE NAMJENE
-  NEIZGRAĐENO UREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
-  POSLOVNE NAMJENE
-  NEUREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE

 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukoiańska 43, 21000 Split, Hrvatska		Centrala: 021 277 110 Fax: 021 277 144 OIB: 25623466485 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr BIC: HPBZHR2X IBAN 1: HR7425030071148000183 IBAN 2: HR6323900011100329960
Županija splitsko - dalmatinska		Općina Selca
Naziv prostornog plana:		IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Selca
Naziv kartografskog prikaza:		Građevinska područja
Broj kartografskog prikaza:	4.1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/18		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/21
Javna rasprava (datum objave): "24 sata", 23. 11. 2018. mrežna stranica MGIPU-a i web stranica Općine		Javni uvid održan: od 03. prosinca do 10. prosinca 2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Drago Štambuk, dipl.oec. Pročelnik JUO-a
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17 i 114/18) Klasa: 350-02/19-11/4 Ur.broj: 531-06-1-19-4 Zagreb, 24. travnja 2019.		
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: 		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.
Odgovorne voditeljice plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh. Gorana Barbarić, mag. ing. arch.		 GORANA BARBARIĆ mag. ing. arch. OVLAŠTENJA ARHITEKTICA URBANISTICA A-U 534
Stručni tim u izradi plana: 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Gorana Barbarić, mag. ing. arch. 3. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch.		4. Josip Baćak, mag. ing. aedif. 5. Danijel Dujmović, dipl. ing. građ. 6. Sofija Runje, dipl. ing. el.
Pečat predstavničkog tijela: 		Predsjednik predstavničkog tijela: Marčelo Štambuk, dr. med. 
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:

PPUO Selca trenutno na snazi

10. Opis nekretnine

10.1. *Infrastruktura*

Priključci na komunalne sustave, a prema dostavljenoj dokumentaciji:

- Elektro energetska mreža: DA
- Vodovodna mreža: NE
- Odvodnja: NE
- Plinske instalacije: NE
- Centralno grijanje: NE

Na predmetnoj nekretnini se nalazi trafostanica za opskrbu električnom energijom.

10.2. *Ostale karakteristike*

- Štetne emisije u okruženju: Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju: -
- Karakteristike okolnih nekretnina: -

10.3. *Analiza najbolje i najekonomičnije namjene*

- Sadašnje korištenje nekretnine: Za potrebe trafostanice
- Mogućnost alternativnog korištenja: -
- Mišljenje: Nekretnina se koristi u svojoj najboljoj namjeni

11. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Nekretnine su tradicionalno najpopularniji investicijski izbor za većinu ljudi kao alternativa držanju novca u banci ili rizičnom ulaganju u dionice, fondove ili kriptovalute. Ovaj vid ulaganja se dodatno intenzivirao tijekom zadnjih nekoliko godina kao rezultat niskih kamata na štednju i dostupnosti novca za kreditiranje.

Kupci se također često odlučuju na kupnju nekretnine kako bi od nje imali neku financijsku korist, kroz dugoročni ili sezonski najam za turizam. Dodatno treba uzeti u obzir i to da kvalitetnim nekretninama na atraktivnim lokacijama cijena s godinama samo raste, pa se kupnja takve nekretnine čini ekonomski opravdanom odlukom.

U pravilu takve kvalitetne nekretnine davale su povrat na investiciju na razini od 6% do 8% u roku od 12 do 15 godina, no rastom cijena samih nekretnina kao i troška gradnje, taj se povrat značajno smanjio, te danas često dolazimo do povrata investicija između 20 do 25 godina. Kako je cijena nekretnina rasla, sam iznos najma nije linearno pratio porast, a zbog čega se i povrat "još" ne može očekivati kao i u prijašnjim godinama.

Interes za nekretninama u Hrvatskoj se širi i van granica Hrvatske, pa tako čak četvrtinu kupaca čine stranci od kojih je najviše iz Njemačke, Austrije i Slovenije. Hrvatska im je privlačna zbog blage mediteranske klime i prirodnih ljepota, a ponajviše zbog umjerene udaljenosti i lake dostupnosti autom.

Dodatno, došlo je do razvoja tzv. "second home" tržišta, stambenih nekretnina za dulji privremeni boravak. Pri tome su najpopularnije destinacije Istra, Kvarner, Crikvenica i otok Krk koji su udaljeni samo nekoliko sati vožnje od razvijenih europskih zemalja. Pojačana potražnja za nekretninama tijekom zadnjih nekoliko razdoblja dovela je posljedično i do eksponencijalnog rasta cijena nekretnina. Činjenica je da su cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj posljednjih godina rasle, a u nekim dijelovima Hrvatske čak i dvoznamenkastom stopom u odnosu na prethodnu godinu.

Tako je, prema statističkom izvješću Državnog zavoda za statistiku, cijena stambenih objekata tijekom prvih šest mjeseci 2022. godine rasla za 13,6% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Pri tome su cijene u novogradnji rasle za čak 15,9%, dok su cijene postojećih nekretnina rasle nešto sporijim tempom, za 13,3%, što je i dalje dvoznamenkasti rast cijena.

S druge strane, Hrvatska je toliko geografski različita tako da nisu svi dijelovi jednako popularni za investiranje u nekretnine. Unatoč tome cijene nekretnina su u svim dijelovima rasle višestruko. Tako je zabilježen veći rast cijena u Zagrebu gdje su rasle za čak 14,8%, dok

su na Jadranu cijene rasle po stopi 12,8%. Zanimljivo je da je ostatku Hrvatske zabilježen najveći rast cijena nekretnina, za čak 15,2%.

Budući da je potražnja i dalje prisutna, naznaka za pad cijena još nema. Kupnju nekretnina razmatraju jednako i domaći i strani kupci, bilo za potrebe trajnog ili povremenog boravka, ali i kao vid ulaganja. Svjedoci smo iznimnog interesa na strani potražnje i to ne samo od strane domaćih kupaca nego se javljaju i stranci zainteresirani za ulaganje u Hrvatsku zbog i dalje nižih cijena u odnosu na okruženje zapadne Europe. Uglavnom su traženi stanovi, apartmani i kuće u novogradnji, dok građevinska zemljišta na dobrim lokacijama postaju rijetkost.

S druge strane, pojačana potražnja je dovela i do rasta interesa kod investitora za gradnju i razvoj novih stambenih projekata za prodaju. Tako je tržište stanogradnje doživjelo najveći rast tijekom posljednje dvije godine, kao posljedica pojačane potražnje za novim nekretninama.

Post-covid situacija praćena krizom u Ukrajini izazvala je preslagivanje na svim tržištima uključujući i samo tržište nekretnina. Tako se posljednje dvije godine građevinski sektor suočava sa nizom poteškoća, a posebice tijekom zadnjih godinu dana od izbijanja rata u Ukrajini. Rast cijena goriva i otežana distribucija doveli su do rasta cijena prijevoza. Dodatno, poteškoće u opskrbnom lancu, nestašica materijala na tržištu i pojačana potražnja je dovela i do velikog rasta cijena. Između ostalog, pojavili su se i problemi sa nestašicom na tržištu radne snage što je također izazvalo jake inflatorne pritiske na cijenu rada.

Posljedično je rastao i trošak gradnje na svim razinama što je dodatno guralo i prodajnu cijenu nekretnina prema gore. Trenutno su se cijene građevinskog materijala stale sa rastom, a očekuje se i određeni pad cijena tijekom 2023. godine. To bi trebalo unijeti određenu dozu stabilnosti na tržište i olakšati planiranje novih budućih projekata.

Unatoč rastu cijena i dalje se intenzivno gradi, a potražnja je i dalje u skladu sa ponudom. Međutim, svjedoci smo također i da dolazi do rasta kamata, nakon dugogodišnje faze negativnih kamata, pa su tako banke počele još u prvoj polovici 2022. godine mijenjati svoje politike kreditnih rizika. Prvo su se skraćivali rokovi za fiksiranje kamatnih stopa sa nekadašnjih 7 godina na trenutnih 3 godine.

Nakon toga se prestala uopće nuditi fiksna kamatna stopa, nego su se ugovarale varijabilne kamatne stope. Uvođenjem eura očekuje se i daljnji rast kamatnih stopa i povratak na kamatne stope bliže onima iz razdoblja prije prethodne krize. Obzirom na veliki rast cijena tijekom zadnjih razdoblja, za očekivati je usporavanje daljnjeg rasta cijena nekretnina i to posebice zbog rasta kamatnih stopa.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

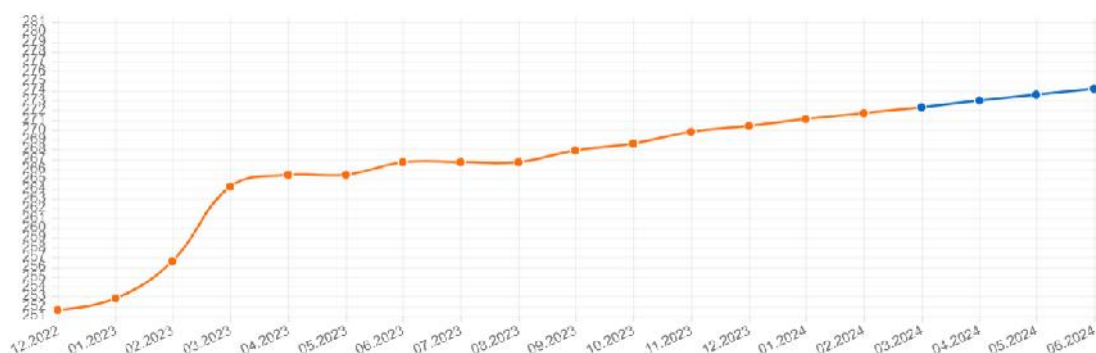
Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

12. Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje

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

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

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

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

prihodovna metoda

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

troškova metoda

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

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

12.1. Odabir metode procjenjivanja

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

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

12.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

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

Jedinična cijena kupoprodaje predmetne nekretnosti – građevinsko zemljište II. kategorije, određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodaji predmetnih nekretnosti – građevinsko zemljište II. kategorije dostupnih i usporedivih u registru e-nekretnosti. Korištene su nekretnosti sa maksimalno sličnim ili istim karakteristikama. Sve poredbene nekretnosti su iste kategorije zemljišta, ali različiti cjenovni blok s obzirom da za poredbene nekretnosti nije bilo dovoljno podataka. Korišteni su podaci iz dva cjenovna bloka, Sumartin i Sutivan.



Poredbena, k.č. 1748/5

<input type="checkbox"/>	RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnosti	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti (EUR)	Površina u prometi	Status podatka
<input type="checkbox"/>	1	1017099	4918147	SPLITSKO-DAL.	SUTIVAN	1249/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	16.11.2022.	500,00 EUR	7,00 m²	PREUZETO OD PU
<input type="checkbox"/>	2	1764571	4846802	SPLITSKO-DAL.	SUTIVAN	4319	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	27.09.2022.	4.000,00 EUR	53,83 m²	PREUZETO OD PU
<input checked="" type="checkbox"/>	3	2120076	4846780	SPLITSKO-DAL.	SUTIVAN	4319	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	27.09.2022.	6.000,00 EUR	80,75 m²	PREUZETO OD PU
<input checked="" type="checkbox"/>	4	1339334	4298844	SPLITSKO-DAL.	SUTIVAN	1264/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	24.07.2020.	1.220,00 EUR	21,94 m²	PROVEDENA EVALU...
<input type="checkbox"/>	5	1339343	4348383	SPLITSKO-DAL.	SUTIVAN	1264/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	24.07.2020.	1.220,00 EUR	21,83 m²	PROVEDENA EVALU...
<input checked="" type="checkbox"/>	1	2131825	5303133	SPLITSKO-DAL.	SUMARTIN	1384	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	04.06.2024.	15.000,00 EUR	112,00 m²	PREUZETO OD PU
<input checked="" type="checkbox"/>	2	2041621	4921400	SPLITSKO-DAL.	SUMARTIN	1372	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	03.11.2022.	21.000,00 EUR	75,00 m²	PREUZETO OD PU
<input checked="" type="checkbox"/>	3	1832096	4708353	SPLITSKO-DAL.	SUMARTIN	1239/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	18.03.2022.	7.500,00 EUR	104,00 m²	PREUZETO OD PU
<input checked="" type="checkbox"/>	4	1629288	4598702	SPLITSKO-DAL.	SUMARTIN	2778/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠ...	KP - KUPOPRODAJA	12.10.2021.	1.610,35 EUR	25,00 m²	PREUZETO OD PU

Lokacija nekretnosti koja je predmet procjene i poredbenih nekretnosti

Poredba 1:

Zemljište površine 80,75 m², površina u prometu 80,75 m².

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 27.09.2022. za 45.207,00 kn ili 6.000,00 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2120076
Datum pregleda	20.7.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4846789
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.05.2024
Površina u prometu	80,75
Vrijednost nekretnine (KN)	45.207,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.000,00
Datum ugovora	27.09.2022
POREZI:	
NAPOMENA: 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">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUTIVAN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO

Poredba 2:

Stan površine 1.220,00 m², površina u prometu 1.220,00 m².

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 24.07.2020, za 9.175,39 kn ili za 1.220,00 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1339334
Datum pregleda	20.7.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4298844
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.11.2020
Površina u prometu	21,94
Vrijednost nekretnine (KN)	9.175,39
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.220,00
Datum ugovora	24.07.2020
POREZI:	
NAPOMENA: 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">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SUTIVAN - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO

Poredba 3:

Stan površine 104,00 m², površina u prometu 104,00 m².

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 18.03.2022. za 56.777,22 kn ili za 7.500,00 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1832096
Datum pregleda	20.7.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4708353
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.02.2023
Površina u prometu	104,00
Vrijednost nekretnine (KN)	56.777,22
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.500,00
Datum ugovora	18.03.2022
POREZI:	
NAPOMENA: 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">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUMARTIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poredba 4:

Stan površine 23,00 m², površina u prometu 23,00 m².

Cijena kupoprodaje na datum ugovora u ZKC-u 12.10.2021. za 12.100,00 kn ili za 1.610,35 €.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1679288
Datum pregleda	20.7.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4598702
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.05.2022
Površina u prometu	23,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.100,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.610,35
Datum ugovora	12.10.2021
POREZI:	
NAPOMENA: 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">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUMARTIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

12.3. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje te statistička obrada podataka i izračun

INDEXI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,9	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,4	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,9	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,5	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,3	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,5	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,0	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,2	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,3	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,2	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,1	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,4	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,4	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,2	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,0	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,3	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,0	181,47	170,84

12.4. Poredbena metoda

Datum ugovora		27.09.2022.	24.07.2020.	18.03.2022.	12.10.2021.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		Sutivan (k.č. 4319)	Sutivan (k.č. 1264/2)	Sumartin (k.č. 1235/1)	Sumartin (k.č. 2778/1)
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Iznos kupoprodaje (€)		6.000,00	1.220,00	7.500,00	1.610,35
Površina (m2)		80,75	21,94	104,00	23,00
Cijena (€/m2)		74,30	55,61	72,12	70,02
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	155,80	126,91	147,28	142,51
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	181,47			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,16	1,43	1,23	1,27
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	86,55	79,51	88,86	89,16
Interkvalitativno izjednačenje	Kis - koeficijent iskoristivosti zemljišta koje se uspoređuje	1,00			
	Kis - koeficijent iskoristivosti poredbenih zemljišta	1,00	1,00	1,00	1,00
	KP - koeficijent za preračunavanje (<i>prema tablici prilog 11.</i>)	1,00	1,00	1,00	1,00
	KP - u postotku	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		86,55	79,51	88,86	89,16
Srednja vrijednost (€/m2)		86,02			
Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti					
Apsolutno odstupanje od medijana		-1,16	-8,19	1,16	1,46
Relativno odstupanje od medijana		-1,32%	-9,34%	1,32%	1,66%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja		1,16	8,19	1,16	1,46
Kvadrat odstupanja		1,33	67,16	1,33	2,12
Pravilo 2-sigma		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan		87,71			
Standardna devijacija		4,24			
Dvostruka standardna devijacija		8,48			
Prosječno apsolutno odstupanje		2,99			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

Odabrano:

Jedinična cijena (TV) = 86,02 €/m² / 648,12 kn/m² (1€ = 7,5345 kn/m²)

Jedinična cijena (TV - zaokruženo) = 86,00 €/m² / 647,97 kn/m² (1€ = 7,5345 kn/m²)

13. Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za česticu zemljišta 1748/5, k.o. Sumartin na lokaciji Sumartin, otok Brač.

na dan kakvoće: 02.07.2024.

na dan očevida: 02.07.2024.

na dan vrednovanja: 02.07.2024.

Tržišna vrijednost (TV) *nekretnine (zemljište površine u prometu 123,00 m²)* na dan procjenjivanja iznosi: 10.600,00 €/ 79.865,7 kn na k. č. 1748/5, k.o. Sumartin (zaokruženo temeljem Pravilnika čl.68. stavak 5. – zaokruživanje).

U NAVEDENIM IZNOSIMA NISU URAČUNATI POREZI (PDV I POREZ NA PROMET NEKRETNINA).

Procjenu izradili i ovjerili:



Albert Botica, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

14. Prilozi

14.1. Fotodokumentacija





14.2. Ostala dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.07.2024. 13:20

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUMARTIN (Mbr. 301728)

Posjedovni list: 588

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INTER GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, KATIKULIĆ 107, 52203 MEDULIN, HRVATSKA (VLASNIK)	17114083355

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
		1748/2	CRKVENJAK	977	7		
			PAŠNJAK	977			
		1748/5	CRKVENJAK	123	7		
			PAŠNJAK	123			
Ukupna površina katastarskih čestica				1100			

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
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

Stanje na dan: 11.07.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

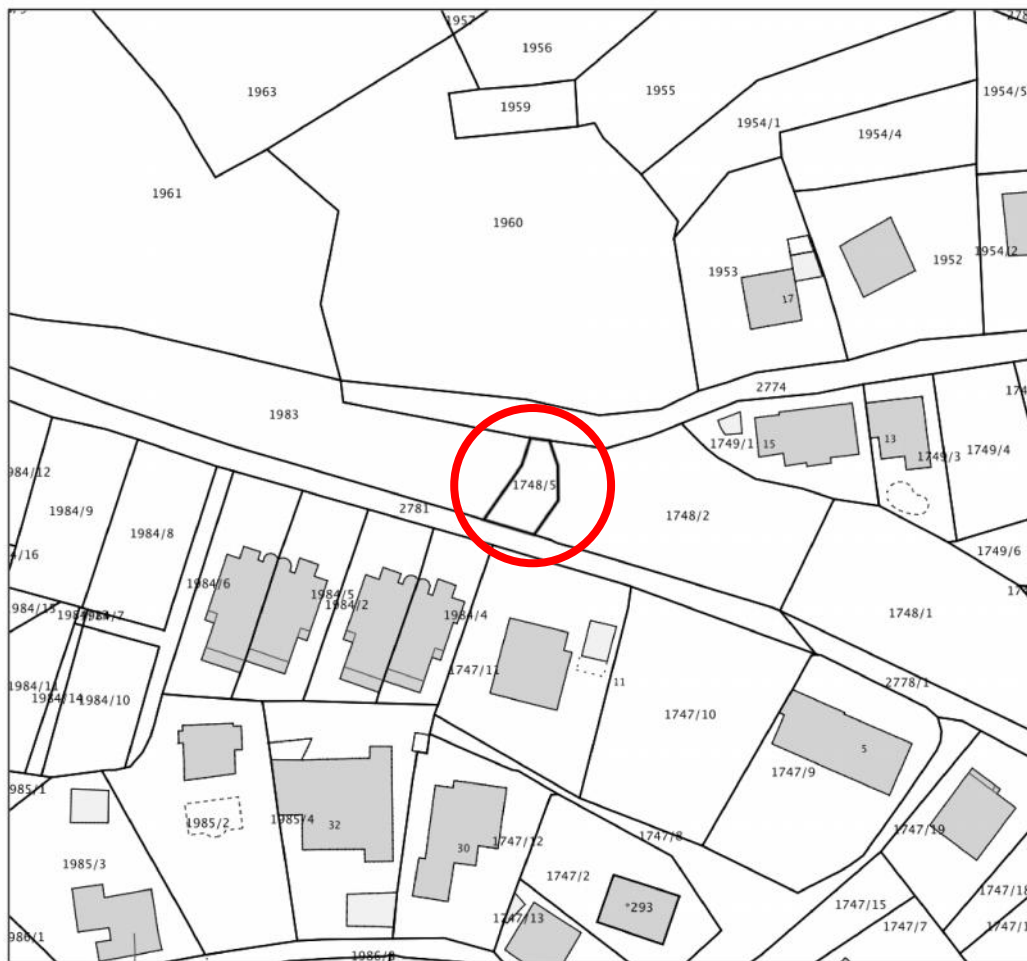
K.o. SUMARTIN

k.č.br.: 1748/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 02.07.2024. 19:26

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1159

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1748/5	PAŠNJAK			123	
		UKUPNO:			123	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
INTER GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 17114083355, KATIKULIĆ 107, 52203 MEDULIN		
2.3	Zaprimljeno 02.01.2024.g. pod brojem Z-24/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU 2 ST-459/2023-22 02.01.2024	na 2 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.07.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 PAZIN, Drščevka 1

2 St-459/2023-22

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po sutkinji Adrijani Labinjan Skok, u postupku radi otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom INTER GRADNJA d.o.o., Medulin, Katikulić 107, OIB 17114083355, 2. siječnja 2024.

riješio je

I. Otvara se stečajni postupak nad dužnikom INTER GRADNJA d.o.o., Medulin, Katikulić 107, OIB 17114083355, dana 2. siječnja 2024. u 9:15 sati.

II. Za stečajnog upravitelja imenuje se Ante Gabelica, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 68765596631.

III. Pozivaju se vjerovnici da u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Pazinu, prijave svoje tražbine na adresu stečajnog upravitelja Ante Gabelice, Split, Domovinskog rata 52, na propisanom obrascu u dva primjerka, sa sadržajem prijave i prilogom isprava propisanim odredbom čl. 257. st. 1. i 2. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015, 104/2017, 36/2022, dalje: SZ). Prijavi treba priložiti dokaz o plaćanju pristojbe u visini od 2% prijavljene tražbine, ali ne više od 66,36 eura i to u korist Državnog proračuna HR12 1001005 1863000160 poziv na broj 63 5045-48752-1066148147. Zaposlenici koji prijavljuju svoja potraživanja po osnovu rada ne moraju platiti pristojbu.

IV. Prijavu tražbine podnesenu nakon isteka roka za prijavljivanje sud će odbaciti rješenjem (čl. 257. st. 6. SZ-a).

Samo prijave dostavljene na način koji je naveden u točki III. ovog rješenja smatraju se urednima i pravovremenima.

V. Razlučni i izlučni vjerovnici se pozivaju da u roku iz točke III. ovog rješenja obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima, sukladno odredbi čl. 258. st. 1. i 2. SZ-a.

VI. Pozivaju se dužnikovi dužnici da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.

VII. Otvaranje stečajnog postupka upisati će se u sudski registar ovog suda.

VIII. Ispitno ročište na kojem će se ispitivati prijavljene tražbine određuje se za dan

9. travnja 2024. u 12:30 sati,
sudnica broj 5,
u Trgovačkom sudu u Pazinu, Dršćevka 1.

IX. Izvještajno ročište na kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka određuje se za dan

9. travnja 2024. u 12:45 sati
sudnica broj 5
u Trgovačkom sudu u Pazinu, Dršćevka 1.

X. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB: 85821130368, da naloži bankama prijenos zaplijenjenog iznosa predujma za namirenje troškova stečajnog postupka na račun Trgovačkog suda u Pazinu broj HR43 2390001 1300029763, poziv na broj odobrenja 020-459-2023.

XI. Nalaže se Općinskom sudu u Splitu, Zemljišnoknjižnom odjelu Supetar, da izvrši upis zabilježbe otvaranja ovog stečajnog postupka na k.č.br. 1748/5, upisana u zk.ul. 1159, k.o. Sumartin.

Obrazloženje

1. Rješenjem St-250/2023-10 od 28.8.2023. obustavljen je skraćeni stečajni postupak na temelju odredbe čl. 433. SZ-a.

2. Rješenjem St-459/2023-15 od 21.11.2023. pokrenut je prethodni postupak te je iz izvješća privremenog stečajnog upravitelja utvrđeno da postoji stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, i da se iz imovine dužnika (nekretnine) mogu podmiriti troškovi stečajnog postupka.

3. Po odredbi čl. 5. st. 1 i 2. SZ-a, stečajni postupak može se otvoriti ako sud utvrdi postojanje stečajnog razloga, a stečajni razlozi su nesposobnost za plaćanje i prezaduženost.

4. Po odredbi čl. 6. st. 1. SZ-a, nesposobnost za plaćanje postoji ako dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze. Okolnost da je dužnik namirio ili da može namiriti u cijelosti ili djelomično tražbine nekih vjerovnika ne znači da je sposoban za plaćanje. Prema st. 2. t. 1. iste odredbe smatrat će se da je dužnik nesposoban za plaćanje ako u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje koji vodi FINA ima jednu ili više evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa.

5. Iz zahtjeva FINA-e za provedbu skraćenog stečajnog postupka utvrđeno je da je na dan 12. svibnja 2023. dužnik imao u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od preko 60 dana. Uvidom u servis e-Blokade na dan 2. siječnja 2024. utvrđeno je da dužnik ima ukupan preostali iznos duga za naplatu/zapljenu po svim neizvršenim osnovama za plaćanje u iznosu od 960,28 eura.

6. Dužnik nije pristupio na ročište u prethodnom postupku niti se pisano očitovao.

7. Slijedom navedenog utvrđeno je postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje te da dužnik ima imovine iz koje se mogu namiriti troškovi stečajnog postupka.

8. Uvažavajući navedeno donesena je odluka o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom.

9. Stečajni upravitelj je imenovan prema odredbi čl. 85. st. 2. SZ-a.

10. Ročišta su zakazana u skladu s odredbom čl. 129. i 130. SZ-a.

U Pazinu 2. siječnja 2024.

Sutkinja
Adrijana Labinjan Skok

Dokument je elektronički potpisan:

Adrijana Labinjan
Skok

Vrijeme potpisivanja:

02-01-2024
09:19:05

DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU

2.5.4.97#0C1156415448522D3436053433373332373135

OU=Signature

S=Labinjan Skok

O=Adrijana

CN=Adrijana Labinjan Skok

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja o otvaranju stečajnog postupka žalbu može podnijeti osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i dužnik pojedinac, a protiv rješenja o odbijanju prijedloga za otvaranje stečajnog postupka pravo na žalbu ima podnositelj prijedloga (čl. 128. st. 8. SZ). Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana od dana dostave iste a dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 12. st. 1. i 2. SZ-a), a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- FINA

- Republika Hrvatska po ŽDO Pula, Pula, Rovinjska ul. 2

- dužnik INTER GRADNJA d.o.o., Medulin, Katikulić 107

- stečajni upravitelj Ante Gabelica, Split, Domovinskog rata 52

- Porezna uprava – Područni ured Pazin, Pazin, M. B. Rašana 2/4, p.p. 60

- Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, Jurišićeva ulica 4

- Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Supetar, Supetar, Hrvatskih velikana 6

- e-Oglasna ploča 8 dana

- sudski registar ovoga suda elektronskim putem

Broj zapisa: **9-30861-93ad4**

Kontrolni broj: **073e9-5f99e-067d6**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Adrijana Labinjan Skok, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.