

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA : **čest. zem. 1996, k.o. Sumartin (kat. čest. zem. 1996, k.o. Sumartin)**

NARUČITELJ : **STEČAJNA MASA FENECH D.O.O. U STEČAJU, LOVRETSKA 10, 21000 SPLIT, OIB: 35069886778**



VLASNIK : **FENECH D.O.O., OIB: 77531401615, SPLIT, PUT FIRULA BB, BOBANOVI DVORI, 19. Suvlasnički dio: 368640/1670400 i drugi**

SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

ELABORAT BR. : **04-11/2021**

Split, 10.11.2021.

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik.....</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primjenjenih propisa i stručne literature.....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija.....</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Površina nekretnine</i>	<i>12.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>13.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>14.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine</i>	<i>21.</i>
15.	<i>Prilozi</i>	<i>22.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

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

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

2.2. Suglasje sa standardima procjene

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

2.3. Status procjenitelja

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

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

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

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

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

2.6. Ograničenja

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

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

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

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

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

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

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

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

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

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

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

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, 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.

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

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Split 10.11.2021.





Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-41/2020
Split, 14. veljače 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o., Splita, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju 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 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu za izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

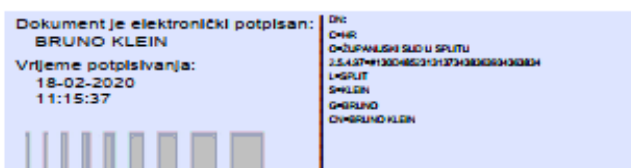
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

- SUPERVISION d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- Općinskom sudu u Makarskoj
- web stranice-ovdje



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	STEČAJNA MASA FENECH D.O.O. U STEČAJU, LOVRETSKA 10, 21000 SPLIT, OIB: 35069886778
Zadatak procjene	PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Dan kakvoće:	10.11.2021.
Dan očevida:	10.11.2021.
Dan vrednovanja:	10.11.2021.
Adresa nekretnine	čest. zem. 1996, k.o. Sumartin (kat. čest. zem. 1996, k.o. Sumartin)
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Sumartin
z.k. uložak	1090
č. zem.	1996
površina zemljišta (m ²)	3.625,00
Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	2.380.000,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	317.382,87
Suvlasnički udio: 368640/1670400; FENECH D.O.O (kn)	526.316,02
Suvlasnički udio: 368640/1670400; FENECH D.O.O (€)	70.043,12
Namjena	Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Selca (III), 1. Korištenje i namjena površina, Infrastrukturni sustavi i mreže - promet (Službeni glasnik Općine Selca br. 1/17, Suglasnost na plan od 23. prosinca 2016. godine), predmetna nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja - NEIZGRAĐENO.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

STEČAJNA MASA FENECH D.O.O. U STEČAJU, LOVRETSKA 10, 21000 SPLIT, OIB: 35069886778

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje:

u predmetu utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine položene u K.O. Sumartin za stečajnog dužnika upisanog u Izvadak iz ZK pod rednim brojem 19. Suvlasnički dio: 368640/1670400, FENECH D.O.O., OIB: 77531401615, SPLIT, PUT FIRULA BB, BOBANOVCI DVORI. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane Naručitelja.

nekretnine: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

na lokaciji: **čest. zem. 1996, k.o. Sumartin (kat. čest. zem. 1996, k.o. Sumartin)**

dan kakvoće: 10.11.2021.

dan očevida: 10.11.2021.

dan vrednovanja: 10.11.2021.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u k.o. Sumartin, cca 450,00 m zapadno od centra mjesta, cca 80,00 m sjeverno od mora, koja u naravi predstavlja šumu. **Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Selca (III), 1. Korištenje i namjena površina, Infrastrukturni sustavi i mreže - promet (Službeni glasnik Općine Selca br. 1/17, Suglasnost na plan od 23. prosinca 2016. godine), predmetna nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja - NEIZGRAĐENO**, kao čest. zem. 1996, k.o. Sumartin (kat. čest. zem. 1996, k.o. Sumartin). Zemljište je u nagibu i nepravilnog je oblika. Predmetno zemljište ima posredan pristup na JPP.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

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

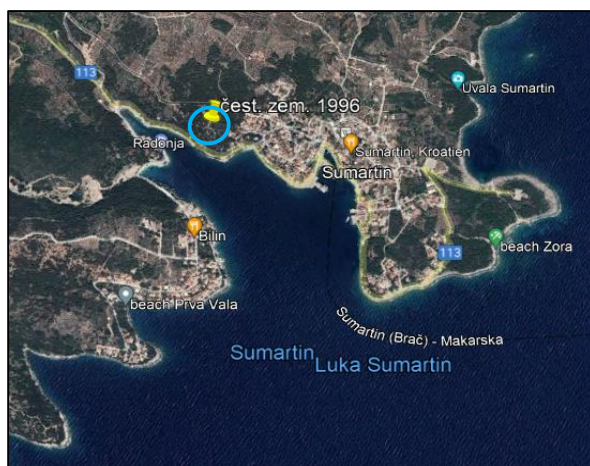
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

Makro

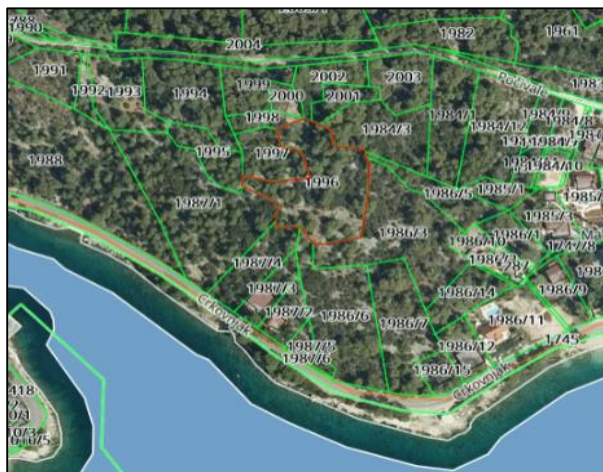
Brač (latinski Bretia, Brattia; talijanski Brazza, čakavski Broč) je otok u Hrvatskoj u Jadranskom moru ispred Splita. S površinom od 395 km², to je najveći otok Dalmacije i treći najveći otok Jadranskog mora. Brač je najveći srednjodalmatinski otok. Dug je oko 40 km, a širok prosječno 12 km. S ukupnom površinom od 395 km² je treći otok po veličini na Jadranu. Od kopna je Bračkim kanalom (najveće dubine 78m) udaljen 6 do 13 km. Prema zapadu je od otoka Šolte odvojen Splitskim vratima, a prema jugu od otoka Hvara Hvarskim kanalom (dubine 91 m). Najviši vrh je Vidova gora, inače i najviši vrh svih jadranskih otoka (778 m/nm). Prema zadnjem popisu stanovništva iz 2011., Brač ima 14.434 stanovnika[2].

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.[1] Sumartin je najmlađe mjesto na otoku Braču.



Mikro

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u k.o. Sumartin, cca 450,00 m zapadno od centra mjesta, cca 80,00 m sjeverno od mora. Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Selca (III), 1. Korištenje i namjena površina, Infrastrukturni sustavi i mreže - promet (Službeni glasnik Općine Selca br. 1/17, Suglasnost na plan od 23. prosinca 2016. godine), predmetna nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja - NEIZGRAĐENO, kao čest. zem. 1996, k.o. Sumartin (kat. čest. zem. 1996, k.o. Sumartin). U neposrednoj okolici su neizgrađena zemljišta, individualni stambeni i apartmanski objekti i dr. Predmetno zemljište nema neposredan pristup na JPP.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u k.o. Sumartin, cca 450,00 m zapadno od centra mjesta, cca 80,00 m sjeverno od mora, označena kao čest. zem. 1996, k.o. Sumartin.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

FENECH D.O.O., OIB: 77531401615, SPLIT, PUT FIRULA BB, BOBANOVİ DVORI, 19. Suvlasnički dio: 368640/1670400 i drugi

k.o. Sumartin

z.k.ul. 1090

z.k.č. 1996

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat. čest. zem. 1996, k.o. Sumartin, površine od 3.625,00 m² (posjedovni list broj 47).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
10.11.2021.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje nije usklađeno površinom i numeracijom.

10.3. Namjena prostora

Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Selca (III), 1. Korištenje i namjena površina, Infrastrukturni sustavi i mreže - promet (Službeni glasnik Općine Selca br. 1/17, Suglasnost na plan od 23. prosinca 2016. godine), predmetna nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja - NEIZGRAĐENO.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetno zemljište nema neposredan pristup na JPP.

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV	k.o.	Površina (m ²)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Sumartin	
kat. čest. zem. 1996		3.625,00
SVEUKUPNO :		3.625,00

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Nekretnosti su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretnostima, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

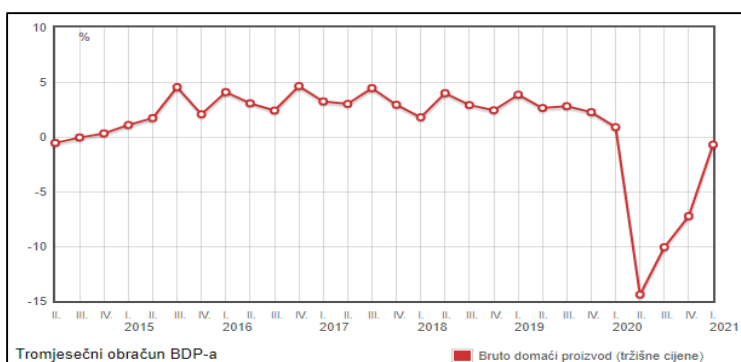
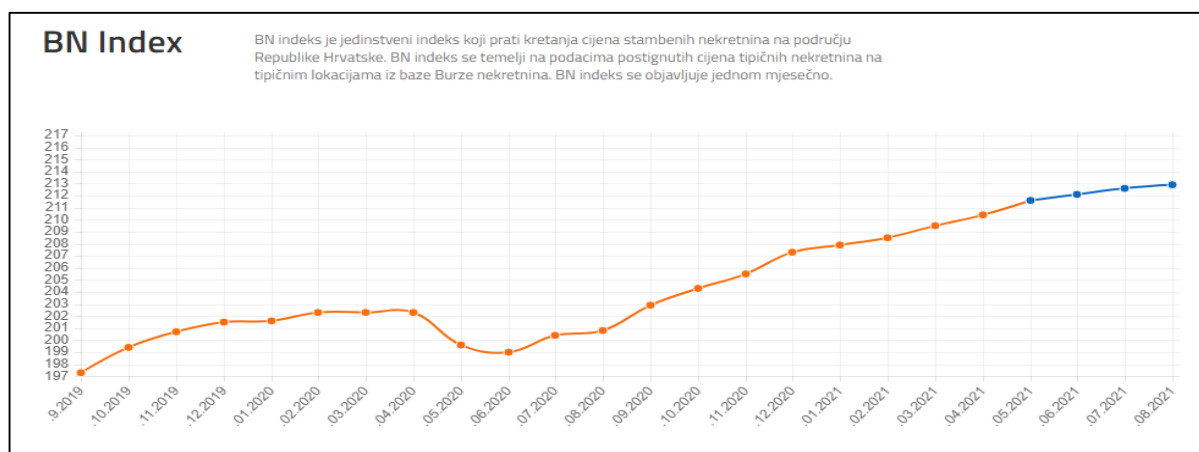
Glavni generator rasta cijene nekretnosti su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretnostima cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnosti još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnosti gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnosti. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljanina EU u Hrvatsku, raste i promet nekretnostima kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnosti u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnosti, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnosti ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnosti.

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



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

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

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

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

prihodovna metoda

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

troškova metoda

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

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

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o procjeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Sumartinu na otoku Braču, na k.č.z. 1770, k.o. Sumartin, u površini od 1.003,00 m², u građevinskom području naselja - izgrađeno. Datum ugovora 07.09.2021. u iznosu od 60.180,00 €, tj. 450.871,44 kn.

Obilježja:

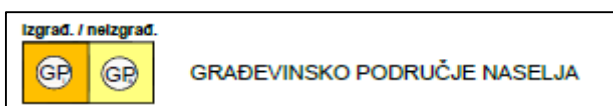
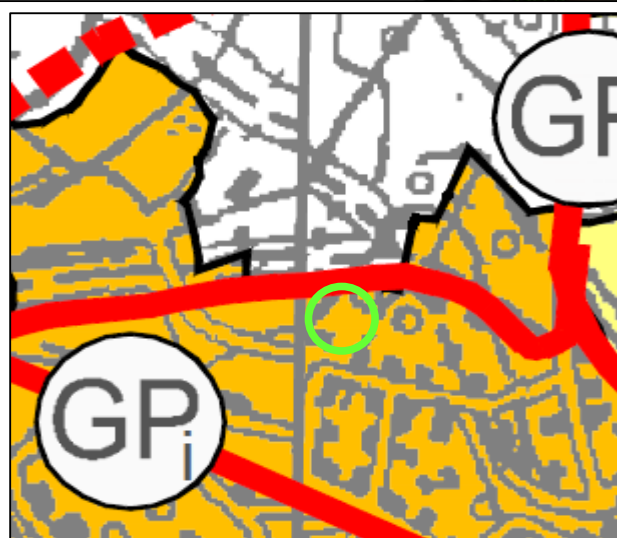
katastarska općina:	Sumartin
katastarska čestica:	1770
kategorija zemljišta:	2. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 1.003,00
cijena:	(€) 60.180,00 60,00 €/m2
cijena:	(kn) 450.871,44 449,52 kn/m2
datum:	07.09.2021.
zona prema planu:	građevinsko područje naselja - izgrađeno

Izmjene i dopune PPU Općine Selca (III), 1. Korištenje i namjena površina, Infrastrukturni sustavi i mreže - promet (Suglasnost na plan od 23. prosinca 2016. godine).

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1513645
Datum pregleda	11.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4575368
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.10.2021
Površina u prometu	1.003,00
Vrijednost nekretnine (KN)	450.871,44
Datum ugovora	07.09.2021
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUMARTIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Sumartinu na otoku Braču, na dijelu k.č.z. 1792/1, k.o. Sumartin, u površini od 324,00 m², u građevinskom području naselja - izgrađeno. Datum ugovora 18.04.2019. u iznosu od 30.000,00 €, tj. 222.792,54 kn.

Obilježja:

katastarska općina:	Sumartin	
katastarska čestica:	dio 1792/1	
kategorija zemljišta:	2. ktg.	
veličina zemljišta:	(m2)	324,00
cijena:	(€)	30.000,00
cijena:	(kn)	222.792,54
datum:	18.04.2019.	
zona prema planu:	građevinsko područje naselja - izgrađeno	

Izmjene i dopune PPU Općine Selca (III), 1. Korištenje i namjena površina, Infrastrukturni sustavi i mreže - promet (Suglasnost na plan od 23. prosinca 2016. godine).

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1096695
Datum pregleda	11.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4018823
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	324,00
Vrijednost nekretnine (KN)	222.792,54
Datum ugovora	18.04.2019
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	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SUMARTIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Izgrađ. / neizgrađ.

GP

GP

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poredba 3:

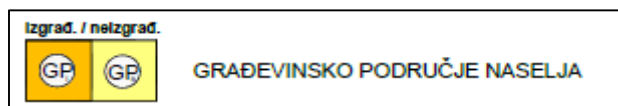
Građevinsko zemljište u Sumartinu na otoku Braču, na dijelu k.č.z. 1616, k.o. Sumartin, u površini od 101,00 m², u građevinskom području naselja - izgrađeno. Datum ugovora 16.09.2019. u iznosu od 9.000,00 €, tj. 66.516,00 kn.

Obilježja:

katastarska općina:	Sumartin	
katastarska čestica:	dio 1616	
kategorija zemljišta:	2. ktg.	
veličina zemljišta:	(m2)	101,00
cijena:	(€)	9.000,00
		89,11 €/m2
cijena:	(kn)	66.516,00
		658,57 kn/m2
datum:	16.09.2019.	
zona prema planu:	građevinsko područje naselja - izgrađeno	

Izmjene i dopune PPU Općine Selca (III), 1. Korištenje i namjena površina, Infrastrukturni sustavi i mreže - promet (Suglasnost na plan od 23. prosinca 2016. godine).

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1178303
Datum pregleda		12.11.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4136678
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		101,00
Vrijednost nekretnine (KN)		66.516,00
Datum ugovora		16.09.2019
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		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		SUMARTIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

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) 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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Sumartin	Sumartin	Sumartin		
Katastarska čestica::	1770	dio 1792/1	dio 1616		
Datum transakcije:	07.09.2021.	18.04.2019.	16.09.2019.		
Površina (m2) :	1.003,00	324,00	101,00		
Prodajna vrijednost (€):	60.180,00	30.000,00	9.000,00		
Cijena (€/m2) :	60,00	92,59	89,11		
Prodajna vrijednost (kn):	450.871,44	222.792,54	66.516,00		
Cijena (kn/m2) :	449,52	687,63	658,57		
Indeks / dan transakcije:	134,34	119,24	118,05		
Indeks / dan vrednovanja:	134,34	134,34	134,34		
Korekcijski faktor:	1,00	1,13	1,14		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	449,52	774,71	749,45		

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana nekretnina	Poredba br. 1	Poredba br. 2	Poredba br. 3	Poredba br. 4	Poredba br. 5
	Sumartin	Sumartin	Sumartin	Sumartin		
	1996	1770	dio 1792/1	dio 1616		
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	Izmjene i dopune PPU Općine Selca (III) - neizgrađeno	građevinsko područje naselja - izgrađeno	građevinsko područje naselja - izgrađeno	građevinsko područje naselja - izgrađeno		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	450.871,44	251.005,95	75.694,70		
Površina čestice	3.625,00	1.003,00	324,00	101,00		
Cijena po m ²	-	449,52	774,71	749,45		
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti	1,20	1,20	1,20	1,20		
Koef. za preračunavanje KP	1,10	1,10	1,10	1,10		
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,00	1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m ²	657,90	449,52	774,71	749,45		
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	2. ktg.	2. ktg.	2. ktg.	2. ktg.		
Kolni pristup	ne	ne	da	ne		
Opterećenost zemljišta	ne	ne	ne	ne		
Komunalna infrastruktura	nema	u blizini	uz parcelu	uz parcelu		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	3.625,00	1.003,00	324,00	101,00		
Plan u primjeni	da	da	da	da		
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno		
Usklađenost sa prostornim planom u	da	da	da	da		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		449,52	774,71	749,45		
Indikator vrijednosti po m²		449,52	774,71	749,45		

Izvor korištene prostorno-planske dokumentacije:

Izmjene i dopune PPU Općine Selca (III), 1. Korištenje i namjena površina, Infrastrukturni sustavi i mreže - promet (Službeni glasnik Općine Selca br. 1/17, Suglasnost na plan od 23. prosinca 2016. godine) - službene stranice Općine Selca

Izmjenama i dopunama PPU Općine Selca (III) - tekstualni dio - službene stranice Općine Selca

STATISTIKA						
Prosjek:	657,90					
Odstupanje od prosjeka:		-208,37	116,81	91,56		
Kvadrat odstupanja:		43.418,96	13.645,67	8.382,77		
Suma:	65.447,40					
Standardno odstupanje:	180,90	27,50%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	361,79					
Odstupanja od prosjeka:		-0,32	0,18	0,14		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika) 0,00% 0,00% 0,00%

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn)	449,52	774,71	749,45		
---	--------	--------	--------	--	--

Izračunata vrijednost kn/m²	657,90
Izračunata vrijednost Eur/m²	87,55

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost kn/m ²	657,90
Usklađena vrijednost Eur/m ²	87,55
Prometna vrijednost (kn)	2.384.869,48
Prometna vrijednost (Eur)	317.382,87

14. ZAKLJUČAK

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

čest. zem. 1996, k.o. Sumartin (kat. čest. zem. 1996, k.o. Sumartin)

na dan kakvoće: 10.11.2021.

na dan očevida: 10.11.2021.

na dan vrednovanja: 10.11.2021.

u predmetu utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine položene u K.O. Sumartin za
stečajnog dužnika upisanog u Izvadak iz ZK pod rednim brojem 19. Suvlasnički dio:
368640/1670400, FENECH D.O.O., OIB: 77531401615, SPLIT, PUT FIRULA BB, BOBANOVİ DVORI.
Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka
kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane Naručitelja.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaju HNB na dan procjenjivanja: 7,514172 kn
iznosi

SVEUKUPNA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

2.380.000,00 Kn

ili

317.382,87 €

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

Suvlasnički udio:
368640/1670400; FENECH
D.O.O

526.316,02 Kn

ili

70.043,12 €

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

Procjenu izradio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



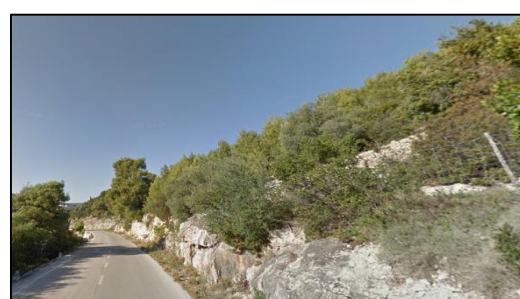
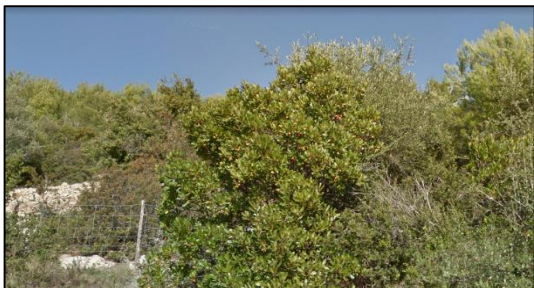
Procjenu ovjerio:

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



15. PRILOZI

- Fotodokumentacija





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 09.11.2021. 23:46

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Broj ZK uložka: 1090

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1330/2012
Aktivne plombe: Z-12926/2019, Z-35850/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1996	Š.				Pripis iz uložka 1005
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 591500/1670400 JANOVIĆ RADOVAN SIN NEDE, SUMARTIN	
3.1	Zaprimljeno 14.04.2010. broj Z-1067/10 Temeljem Rješenja ovog suda posl. broj: Z-1067/10 od dana 03. svibnja 2012. godine zabilježuje se odbijanje prijedloga Caruana d.o.o., Split, radi uknjižbe prava vlasništva 1285/3625 dijela nekretnine lista A).	
2.	Suvlasnički dio: 13920/1670400 STANČIĆ DIJA R. JANOVIĆ	
3.	Suvlasnički dio: 55680/1670400 JANOVIĆ NEDA	
4.	Suvlasnički dio: 55680/1670400 STANČIĆ DIJA R. JANOVIĆ	
5.	Suvlasnički dio: 26100/1670400 JANOVIĆ BERNARDICA POK. MARKA R. KUNIČIĆ	
6.	Suvlasnički dio: 13920/1670400 ŠERKA ŠTEFANIJA POK. ANTE, SUMARTIN	
7.	Suvlasnički dio: 18096/1670400 BLAGOJEVIĆ LJILJANA, SICG, BEOGRAD, PALMINA TOLJATIJA 2/45	
8.	Suvlasnički dio: 18096/1670400 MANČEVSKI SUNČICA, SICG, BEOGRAD, ŠAJKAŠKA 29	
9.	Suvlasnički dio: 18096/1670400 ROKSIĆ SLOBODANKA, SICG, PANČEVO, LENJINOVA 10	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 301728, SUMARTIN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1090**B**
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10. Suvlasnički dio: 18096/1670400	ŠIMIĆ DUŠAN, SICG, KAČAREVO, UL. 4. OKTOBAR 39/B	
11. Suvlasnički dio: 18096/1670400	ŠIMIĆ BOŽIDAR, SICG, BEOGRAD, III BULEVAR 52	
12. Suvlasnički dio: 62640/1670400	JANOVIĆ RADOVAN, SUMARTIN	
3.1	Zaprimljeno 14.04.2010. broj Z-1067/10 Temeljem Rješenja ovog suda posl. broj: Z-1067/10 od dana 03. svibnja 2012. godine zabilježuje se odbijanje prijedloga Caruana d.o.o., Split, radi uknjižbe prava vlasništva 1285/3625 dijela nekretnine lista A).	
13. Suvlasnički dio: 10730/1670400	BEGO IVKA POK. ANTE ROĐ. KOVAČEVIĆ Ž. IVE, SPLIT, MATOŠEVA 21	
14. Suvlasnički dio: 10730/1670400	RADIĆ ZLATA PK. ANTE ROĐ. KOVAČEVIĆ UD. MILANA, SPLIT, KRANJČEVIĆEVA 5	
15. Suvlasnički dio: 870/1670400	BEGO IVKA PK. ANTE R. KOVAČEVIĆ Ž. IVE, OIB: 59546763030, SPLIT, MATOŠEVA 21	
16. Suvlasnički dio: 435/1670400	KLARIĆ LILJANA, OIB: 21124549915, SPLIT, KRANJČEVIĆEVA 5	
17. Suvlasnički dio: 435/1670400	RADIĆ GORDANA, OIB: 16796905533, SPLIT, KRANJČEVIĆEVA 5	
18. Suvlasnički dio: 368640/1670400	B&I D.O.O., OIB: 58306742152, SPLIT, PUT FIRULA BB	
19. Suvlasnički dio: 368640/1670400	FENECH D.O.O., OIB: 77531401615, SPLIT, PUT FIRULA BB, BOBANOVİ DVORI	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.11.2021. 23:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUMARTIN (Mbr. 301728)

Posjedovni list: 47

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JANOVIĆ NIKO, SUMARTIN	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1996	NA RADONJI	3625	6		
			ŠUMA	3625			



K.o. SUMARTIN, 301728
k.č. br.: 1996

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



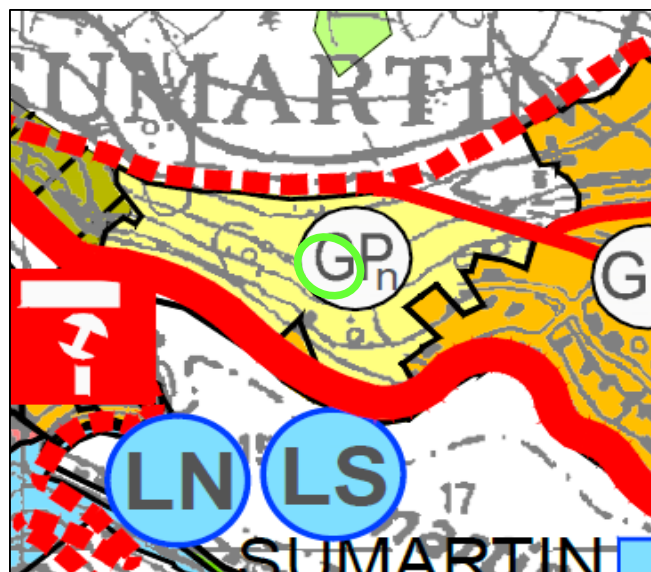
Datum ispisa: 10.11.2021

- Prostorno planska dokumentacija

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

OPĆINE SELCA (III)

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - PROMET



GRANICE

- OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
- OBALNA CRTA
- GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA 300 m OD OBALNE CRTE
- GRANICA OBALNOG PODRUČJA 1000 m OD OBALNE CRTE (prostor ograničenja)
- ZONA ZAŠTIĆENIH RURALNIH NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

Izgrad. / neizgrad.



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA



UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
T1 - hotel



POSLOVNA NAMJENA
K4 - pretežno zanatska (brodograđilište Sumartin)



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R6 - uređena plaža



UREĐENE ZELENE POVRŠINE



UREĐENE ZELENE POVRŠINE

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

Izgrad. / neizgrad.



GOSPODARSKA NAMJENA

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
T2 - turističko naselje, T3 - kamp



POSLOVNA NAMJENA
K4 - pretežno zanatska



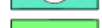
POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA

POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
- eksploatacijsko polje



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

R1g - igralište za golf



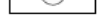
R2 - sportsko rekreacijski centar



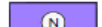
R6 - plaža, R6p - prirodna plaža



GROBLJE



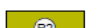
POSEBNA NAMJENA



- zona posebne namjene



- zaštitni pojas



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

VRIJEDNO OBRADIVO TLO



OSTALA OBRADIVA TLA



ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

ZAŠTITNE ŠUME
Š2.1 - alepski bor, Š2.2 - panjača omike, Š2.3 - makija i garig



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



MARIKULTURA



PODRUČJE ZA GRADNJU ZGRADA ZA POTREBE POLJOPRIVREDE I
STOČARSTVA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA