

# PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Zgrade u funkciji OPG-a

LOKACIJA: k.č. br. 3535, 3520 i 3560/2, k.o. Silba

NARUČITELJ: Stečajni upravitelj DE GEORGIIS d.o.o.u stečaju  
Draško Lambaša, Drniških žrtava 10, Šibenik

VLASNIK: DE GEORGIIS d.o.o. u stečaju,  
Bože Peričića 14, Zadar

SVRHA: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
*Zgrade u funkciji poljoprivrednog gospodarstva*

ELABORAT BR.: 04/2023



## SADRŽAJ:

1.	Opći uvjeti procjene.....	3
1.1.	Pregled.....	3
1.2.	Suglasje sa standardima procjene .....	3
1.3.	Status procjenitelja .....	3
1.4.	Pretpostavke.....	3
1.5.	Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti.....	3
1.6.	Ograničenja .....	4
1.7.	Porezi i troškovi kod kupoprodaje.....	4
1.8.	Povjerljivost .....	4
2.	Pojmovnik.....	5
3.	Popis primijenjenih propisa i stručne literature .....	6
4.	Status procjenitelja i sukob interesa.....	7
5.	Rješenje o imenovanju vještaka .....	8
6.	Zadatak .....	9
6.1.	Opis nekretnine.....	9
6.2.	Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost .....	10
7.	Lokacija .....	10
7.1.	Makro .....	10
7.2.	Mikro .....	11
8.	Identifikacija nekretnine .....	12
8.1.	Dokumentacija o gradnji .....	12
9.	Opis nekretnine .....	13
9.1.	Infrastruktura .....	13
9.2.	Ostale karakteristike .....	13
9.3.	Analiza najbolje i najekonomičnije namjene.....	13
9.4.	Iskaz netto i brutto površina i popis prostorija .....	14
9.5.	Iskaz netto i brutto površina i popis prostorija .....	16
10.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina .....	17
11.	Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje .....	19
12.	Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine .....	25
13.	Prilozi.....	26

## 1. Opći uvjeti procjene

### 1.1. Pregled

Za potrebe procjene ovih nekretnina (poslovne zgrade u funkciji OPG na otoku Silba) izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavio Naručitelj.

Napravljen je obilazak i vizualni pregled nekretnina te foto zapis. Za potrebe utvrđivanja veličine nekretnine izvršen je uvid postojeću dokumentaciju – arhitektonski snimak izvedenog stanja izrađenoj u društvu „BLOCK-PROJEKT“ d.o.o. Zadar, po ovlaštenom arhitektu Željko Predovan, dipl. ing. arh., br. ovl. A784.

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

NEMA SUKOBA INTERESA

### 1.4. Pretpostavke

Tijekom izrade procjene poslužio sam se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću, a na osnovu kojih sam stvarao 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 moje objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

### *1.6. 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 utržiiva te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekata, 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.

### *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. Procjenitelj nije odobrio 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 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 procjenjeni 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 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)
- 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 je izradio nezavisni, ovlaštenu 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 i kao potpisnik ovog elaborata nema 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 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 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.

### O b r a z l o ž e n j e


1. Albetr 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 O= ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU 2.5.4.97#130046823131373438363934363834
Vrijeme potpisivanja: 10-03-2022 10:14:47	L=SPLIT S=KLEIN G=BRUNO CN=BRUNO KLEIN



## 6. Zadatak

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 2 St-162/2022-18 od 7. srpnja 2022.god. otvoren je stečajni postupak nad t.d. DE GEORGIIS d.o.o., Zadar, Bože Peričića 14, OIB 94254533029, te je za stečajnog upravitelja imenovan Draško Lambaša iz Šibenika, Drniških žrtava 10. Na mrežnoj stranici suda odnosno na e- oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zadru je 8. ožujka 2023. god. objavljena ponuda stalnih sudskih vještaka za procjenu vrijednosti cjelokupne imovine stečajnog dužnika.

Zadatak vještaka je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina (zgrade u funkciji poljoprivrednog gospodarstva) i to na kat. čest. 3535 (nije predmet stečajne mase), 3520 i 3560/2 k.o. Silba, i u svom nalazu točno navesti što je zapazio i utvrdio te svoje obrazloženo mišljenje iznijeti nepristrano i u skladu s pravilima struke odnosno vještine.

Očevid je obavljen dana 29. ožujka 2023. godine na licu mjesta u k.o. Silba te su poslikane navedene nekretnine. Predmetne nekretnine se nalaze izvan samog mjesta Silba na sjevernom dijelu otoka te je sa središtem mjesta povezana lokalnom neasfaltiranom prometnicom.

Dan kakvoće: 29.03.2023.

Dan očevida: 29.03.2023.

Dan vrednovanja: predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

### 6.1. Opis nekretnine

Predmet procjene su nekretnine (zgrade) u funkciji poljoprivrednog gospodarstva smještene na k.č. 3520, 3560/2 i 3535 (nije predmet stečajne mase), k.o. Silba.

1. Zgrada smještajnih jedinica sa kaminom i natkrivenom terasom prizemne katnosti, smještena na k.č. 3520 i 3535 (nije predmet stečajne mase) k.o. Silba
2. Gusterna s agregatom i hidroforom, prizemne katnosti, koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3520 (nije predmet stečajne mase) i 3560/2 k.o. Silba
3. Bazen za navodnjavanje i akumulator, prizemne katnosti, koji je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smješten na k.č. 3520 (nije predmet stečajne mase) i 3560/2 k.o. Silba

## 6.2. Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost

Osobno sam obavio očevid navedenih nekretnina, te proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

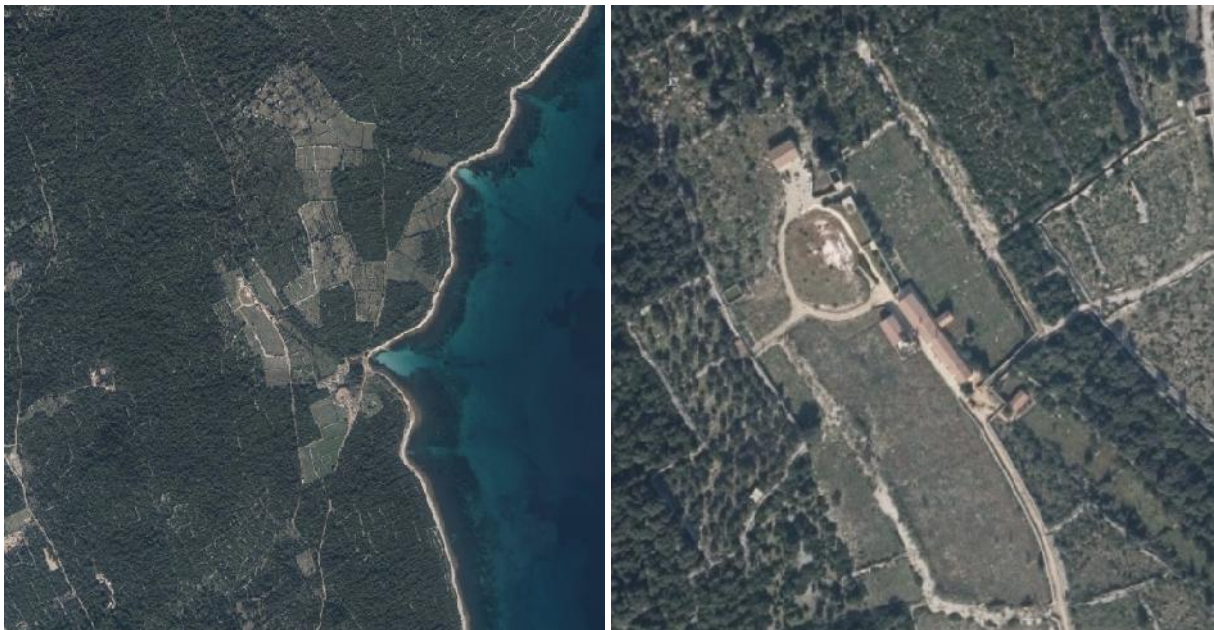
- Lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta  
vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno

## 7. Lokacija

### 7.1. Makro

Otok Silba nalazi se u Jadranskom moru, sjeverozapadno od Zadra tj. na sjevernom rubu Zadarskog arhipelaga i administrativno pripada Zadarskoj županiji i naziva se još i „vratima Dalmacije“. Otok se pruža u približnom smjeru sjeverozapad-jugoistok a ima oblik bata kojem je šira strana na sjeveru, dok je središnji dio otoka najuži, širok svega cca 700m. Na otoku Silbi nalazi se samo jedno naselje istog imena kao i otok. Otok Silbu okružuju sa zapadne strane Silbanski kanal a s istočne strane Olibski kanal. Susjedni otoci su s jugozapadne strane Premuda i otočić Greben a s istočne Olib. Olib je dobio ime po rimskom nazivu šume-Silva, budući je bio bogat šumom pa je i danas Silba drugi najšumovitiji otok u Hrvatskoj. Do otoka se može doći katamaranom ili trajektom iz Zadra, Lošinja ili Pule.

Silba je otok na kojemu nema automobila. Zapravo, nema nikakvih vozila osim pokojeg traktora koji služe za opskrbu trgovina. Gostima i mještanima jedina prometala za prijevoz stvari su prikolice, odnosno 'karići', koji su postali zaštitni znak otoka.



## 7.2. Mikro

Predmet procjene su nekretnine (zgrade) u funkciji poljoprivrednog gospodarstva smještene na k.č. 3520, 3535, 3560/ i 3517/1, k.o. Silba.



1. Zgrada smještajnih jedinica sa kaminom i natkrivenom terasom prizemne katnosti, smještena na k.č. 3520 i 3535 (nije predmet stečajne mase) k.o. Silba
2. Gusterna s agregatom i hidroforom, prizemne katnosti, koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba
3. Bazen za navodnjavanje i akumulator, prizemne katnosti, koji je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smješten na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba

## 8. Identifikacija nekretnine

### 8.1. Dokumentacija o gradnji

Prema postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta na kojoj se nalaze predmetne nekretnine su izvan građevinskog područja naselja u zoni P2 – vrijedno poljoprivredno obradivo tlo. Za predmetne nekretnine je ishodovano Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-361-08/11-01/88, URBROJ: 2198/01-4/2-12-27/TZ, Zadar 23. travanj 2012. godine kojim se ozakonjuju zgrade poljoprivrednog gospodarstva i građevine koje s njima čine funkcionalnu cjelinu na k.č. 3520, 3535 (nije predmet stečajne mase) i 3560/2 k.o. Silba na otoku Silba i to:

- Zgrada smještajnih jedinica sa kaminom i natkrivenom terasom prizemne katnosti, smještena na k.č. 3520 i 3535 (nije predmet stečajne mase) k.o. Silba
- Gusterna s agregatom i hidroforom, prizemne katnosti, koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba
- Bazen za navodnjavanje i akumulator, prizemne katnosti, koji je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smješten na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba

Prostorno planska obilježja su prikazana kroz elaborat poljoprivrednog vještaka te se neće prikazivati u ovome dijelu, tim više jer se procjena vrijednosti nekretnina (zgrada) provodi troškovnom metodom.

## 9. Opis nekretnine

### 9.1. *Infrastruktura*

Zgrada je priključena na komunalne sustave, a prema izjavi vlasnika:

- Elektro energetska mreža: DA
- Vodovodna mreža: DA
- Odvodnja: DA

### 9.2. *Ostale karakteristike*

- Štetne emisije u okruženju: Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju: Na otoku nije dopušteno prometovanje
- Karakteristike okolnih nekretnina: -

### 9.3. *Analiza najbolje i najekonomičnije namjene*

- Sadašnje korištenje nekretnine: S obzirom na okolnosti stečajnog postupka nekretnine se trenutno ne koriste
- Mogućnost alternativnog korištenja: Turizam i ugostiteljstvo
- Mišljenje: -

*9.4. Iskaz netto i brutto površina i popis prostorija*

ZGRADA SMJEŠTAJNIH JEDINICA S KAMINOM I NATKRIVENOM TERASOM				
ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFIČIJENT	NETTO (m <sup>2</sup> )
PRIZEMLJE	ZATVORENI DIO			
	kuhinja 1	6,80	1,00	6,80
	blagovaonica 1	14,20	1,00	14,20
	kupaonica 1	6,30	1,00	6,30
	hodnik 1	7,00	1,00	7,00
	soba 1	10,90	1,00	10,90
	soba 2	10,70	1,00	10,70
	soba 3	15,20	1,00	15,20
	kupaonica 2	6,30	1,00	6,30
	kupaonica 3	5,40	1,00	5,40
	kuhinja 2	15,10	1,00	15,10
	caffe bar	23,20	1,00	23,20
	točionik	9,10	1,00	9,10
	hodnik 2	6,80	1,00	6,80
	spremište 1	4,90	1,00	4,90
	hladnjača	8,40	1,00	8,40
	blagovaonica 2	34,00	1,00	34,00
	soba 4	12,70	1,00	12,70
	hodnik 3	6,60	1,00	6,60
	kupaonica 3	5,10	1,00	5,10
	garderoba	7,10	1,00	7,10
	kupaonica 4	5,50	1,00	5,50
	soba 5	22,70	1,00	22,70
	wc	16,00	1,00	16,00
	spremište 2	2,80	1,00	2,80
	spremište 3	3,80	1,00	3,80
	KAMIN	19,43	0,00	0,00
	OTVORENI DIO			
	natkrivena terasa	56,14	0,50	28,07
	nenatkrivena terasa	61,78	0,25	15,45
UKUPNO:		403,95		310,12

GUSTERNA S AGREGATOM I HIDROFOROM				
ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFIČIJENT	NETTO (m <sup>2</sup> )
SUTEREN	ZATVORENI DIO			
	hidrofor	7,00	1,00	7,00
	cisterna za vodu	100,00	1,00	100,00
	agregat	22,00	1,00	22,00
UKUPNO:		129,00		129,00

BAZEN ZA NAVODNJAVANJE I AKUMULATOR				
ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFIČIJENT	NETTO (m <sup>2</sup> )
PRIZEMLJE	ZATVORENI DIO			
	cisterna za navodnjavanje	21,00	1,00	21,00
	akumulator	8,00	1,00	8,00
UKUPNO:		29,00		29,00

*9.5. Iskaz netto i brutto površina i popis prostorija*

ZGRADA SMJEŠTAJNIH JEDINICA S KAMINOM I NATKRIVENOM TERASOM						
ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	V (m <sup>3</sup> )
PRIZEMLJE	ZATVORENI DIO					
		342,17	1,00	342,17	2,75	940,97
	OTVORENI DIO					
	KOMIN	24,20	0,50	12,10	1,00	12,10
	NATKRIVENA TERASA	70,16	0,50	35,08	1,00	35,08
UKUPNO:		436,53		389,35		988,15

GUSTERNA S AGREGATOM I HIDROFOROM						
ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	V (m <sup>3</sup> )
SUTEREN	ZATVORENI DIO					
		150,13	1,00	150,13	2,80	420,36
	OTVORENI DIO					
UKUPNO:		150,13		150,13		420,36

BAZEN ZA NAVODNJAVANJE I AKUMULATOR						
ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	V (m <sup>3</sup> )
PRIZEMLJE	ZATVORENI DIO					
		36,74	1,00	36,74	2,80	102,87
	OTVORENI DIO					
UKUPNO:		36,74		36,74		102,87

## 10. 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.

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.

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.



<https://www.bukretnina.com/statist>

## 11. 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.

### *11.1. Odabir metode procjenjivanja*

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom. Procjena vrijednosti zemljišta nije predmet procjene građevinskog vještaka s obzirom da su sva predmetna zemljišta po namjeni P2 – poljoprivredno vrijedno obradivo tlo, te su ista predmet procjene sudskog vještaka za poljoprivredu i procjenu nekretnina. Prilikom procjene vrijednosti predmetnih nekretnina (zgrade u funkciji poljoprivrednog gospodarstva) u obzir se uzela lokacija mjesta (otok – sav transport ide trajektom, duža isporuka materijala, viša cijena i sl.), posebne karakteristike (nemogućnost prometovanja vozila na otoku), inflacija (prema podacima državnog zavoda za statistiku (<https://web.dzs.hr/calcinfl.htm>), godišnja stopa inflacije za 2022. godinu je iznosila 13,10%, dok je prosječna stopa inflacije za 2022. godinu je iznosila 10,8%), posebne dozvole za dostavu materijala i opreme na otok, povećanje cijena uslijed povećanja cijene goriva koje je utjecalo na povećanje cijena materijala, a sve skupa dodatno utječu na cijenu izgradnje građevinskih objekata. Kao mjerodavna cijena za izgradnju objekata na otoku Silba se koristila standardna kalkulacija Bilten IGH, XII.-2021. godine gdje je utvrđena prosječna etalonska cijena građenja na dan 31. prosinca 2021. g. prema podacima dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građevinskih materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku iznosila 9.379,36 kn/m<sup>2</sup> / 1.244,86 €/m<sup>2</sup> bez PDV-a. Osim Biltena IGH, za procjenu jedinične cijene izgradnje predmetnih objekata se uzeo i podatak državnog zavoda za statistiku (dzs.hr) iz perioda zadnjeg kvartala 2022. godine za troškove građenja izvođača za 1m<sup>2</sup> na Jadranu, a koji iznosi 10.639,00kn/m<sup>2</sup> / 1.412,00 €/m<sup>2</sup> bez PDV-a. Uzimajući u obzir navedeno, za jediničnu cijenu izgradnje građevine po 1m<sup>2</sup>, određena je cijena od 1.695,74€/m<sup>2</sup> / 12.776,55 kn/m<sup>2</sup> bez PDV-a, a koja uzima u obzir prosječne jedinične cijene prema Biltenu IGH i državnog zavoda za statistiku, te nadalje u obzir uzima prosječnu godišnju inflaciju za 2022. godinu (10,8%) kao i posebnosti mjesta izgradnje (prosječno je cijena izgradnje objekata na otoku za 15-30% veća u odnosu na kopno).

### 11.2. Troškovna metoda

ZGRADA SMJEŠTAJNIH JEDINICA S KAMINOM I NATKRIVENOM TERASOM				
<b>VANJSKO UREĐENJE</b>				
Jedinična cijena uređenja:	28,65	€/m <sup>2</sup>	0,00	
Površina parcele (bez objekta):	0,00	m <sup>2</sup>		
NOVA VRIJEDNOST (NV):				
Građevina (€/m <sup>2</sup> NKP):	1.680,43	€/m <sup>2</sup>		
NKP objekta:	310,12	m <sup>2</sup>		
koeficijent dovršenosti:	100	%		
NOVA VRIJEDNOST (NV):			521.126,55	
<b>PRIVOĐENJE SVRSI</b>				
Volumen objekta:	988,15	m <sup>3</sup>		
Komunalni doprinos:	10,75	€/m <sup>3</sup>	10.623,13	
Vodni doprinos:	2,22	€/m <sup>3</sup>	2.194,13	
Priključci:	13,27	€/m <sup>3</sup>	13.114,97	
Projektiranje, nadzor, konzalting (0,05 x NV):	0,05	%	26.056,33	
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO:			51.988,56	
<b>UMANJENJE ZBOG STAROSTI</b>				
FK Matrica	A - lokacija/tržište		B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Odabir klasifikacije:	1,50		1,50	1,50
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK):			1,50	
Starost građevine (G):	2012	2023	god.	11,00
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9:			god.	100,00
Preostali vijek korištenja (OVK-G):			god.	89,00
Faktor korištenja - odabrani iz FK Matrice:			FK	1,50
Relativna starost (G/OVK):			%	11,00
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10:			%	82,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK):			god.	18,00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK):			%	18,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV-NV x linearni otpis):				427.323,77
<b>REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI</b>				
VANJSKO UREĐENJE			€	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI			€	51.988,56
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: (NV-NV x linearni otpis):			€	427.323,77
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			€	479.312,33
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			kn	3.611.378,75

GUSTERNA S AGREGATOM I HIDROFOROM				
VANJSKO UREĐENJE				
Jedinična cijena uređenja:	28,65	€/m <sup>2</sup>	0,00	
Površina parcele (bez objekta):	0,00	m <sup>2</sup>		
NOVA VRIJEDNOST (NV):				
Građevina (€/m <sup>2</sup> NKP):	1.680,43	€/m <sup>2</sup>		
NKP objekta:	129,00	m <sup>2</sup>		
koeficijent dovršenosti:	100	%		
NOVA VRIJEDNOST (NV):			216.775,47	
PRIVOĐENJE SVRSI				
Volumen objekta:	420,36	m <sup>3</sup>		
Komunalni doprinos:	10,75	€/m <sup>3</sup>	4.519,14	
Vodni doprinos:	2,22	€/m <sup>3</sup>	933,40	
Priključci:	13,27	€/m <sup>3</sup>	5.579,19	
Projektiranje, nadzor, konzalting (0,05 x NV):	0,05	%	10.838,77	
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO:			21.870,50	
UMANJENJE ZBOG STAROSTI				
FK Matrica	A - lokacija/tržište		B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Odabir klasifikacije:	1,50		1,50	1,50
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK):	1,50			
Starost građevine (G):	2012	2023	god.	11,00
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9:			god.	100,00
Preostali vijek korištenja (OVK-G):			god.	89,00
Faktor korištenja - odabrani iz FK Matrice:			FK	1,50
Relativna starost (G/OVK):			%	11,00
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10:			%	82,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK):			god.	18,00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK):			%	18,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV-NV x linearni otpis):				177.755,89
REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI				
VANJSKO UREĐENJE			€	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI			€	21.870,50
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: (NV-NV x linearni otpis):			€	177.755,89
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			€	199.626,39
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			kn	1.504.085,03

BAZEN ZA NAVODNJAVANJE I AKUMULATOR				
VANJSKO UREĐENJE				
Jedinična cijena uređenja:	28,65	€/m <sup>2</sup>	0,00	
Površina parcele (bez objekta):	0,00	m <sup>2</sup>		
NOVA VRIJEDNOST (NV):				
Građevina (€/m <sup>2</sup> NKP):	1.680,43	€/m <sup>2</sup>		
NKP objekta:	29,00	m <sup>2</sup>		
koeficijent dovršenosti:	100	%		
NOVA VRIJEDNOST (NV):			48.732,47	
PRIVOĐENJE SVRSI				
Volumen objekta:	102,87	m <sup>3</sup>		
Komunalni doprinos:	10,75	€/m <sup>3</sup>	1.105,93	
Vodni doprinos:	2,22	€/m <sup>3</sup>	228,42	
Priključci:	13,27	€/m <sup>3</sup>	1.365,35	
Projektiranje, nadzor, konzalting (0,05 x NV):	0,05	%	2.436,62	
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO:			5.136,32	
UMANJENJE ZBOG STAROSTI				
FK Matrica	A - lokacija/tržište		B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Odabir klasifikacije:	1,50		1,50	1,50
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK):	1,50			
Starost građevine (G):	2012	2023	god.	11,00
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9:			god.	100,00
Preostali vijek korištenja (OVK-G):			god.	89,00
Faktor korištenja - odabrani iz FK Matrice:			FK	1,50
Relativna starost (G/OVK):			%	11,00
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10:			%	82,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK):			god.	18,00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK):			%	18,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV-NV x linearni otpis):				39.960,63
REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI				
VANJSKO UREĐENJE			€	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI			€	5.136,32
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: (NV-NV x linearni otpis):			€	39.960,63
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			€	45.096,95
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			kn	339.782,95

SVEUKUPNO				
VANJSKO UREĐENJE				
Jedinična cijena uređenja:	28,65	€/m <sup>2</sup>	0,00	
Površina parcele (bez objekta):	0,00	m <sup>2</sup>		
NOVA VRIJEDNOST (NV):				
Građevina (€/m <sup>2</sup> NKP):	1.680,43	€/m <sup>2</sup>		
NKP objekta:	468,12	m <sup>2</sup>		
koeficijent dovršenosti:	100	%		
NOVA VRIJEDNOST (NV):			786.634,49	
PRIVOĐENJE SVRSI				
Volumen objekta:	1.511,38	m <sup>3</sup>		
Komunalni doprinos:	10,75	€/m <sup>3</sup>	16.248,20	
Vodni doprinos:	2,22	€/m <sup>3</sup>	3.355,96	
Priključci:	13,27	€/m <sup>3</sup>	20.059,51	
Projektiranje, nadzor, konzalting (0,05 x NV):	0,05	%	39.331,72	
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO:			78.995,39	
UMANJENJE ZBOG STAROSTI				
FK Matrica	A - lokacija/tržište		B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Odabir klasifikacije:	1,50		1,50	1,50
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK):	1,50			
Starost građevine (G):	2012	2023	god.	11,00
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9:			god.	100,00
Preostali vijek korištenja (OVK-G):			god.	89,00
Faktor korištenja - odabrani iz FK Matrice:			FK	1,50
Relativna starost (G/OVK):			%	11,00
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10:			%	82,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK):			god.	18,00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK):			%	18,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV-NV x linearni otpis):				645.040,28
REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI				
VANJSKO UREĐENJE			€	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI			€	78.995,39
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: (NV-NV x linearni otpis):			€	645.040,28
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			€	724.035,67
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			kn	5.455.246,74

## 12. Zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnine

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za predmetne nekretnine

na dan kakvoće: 29.03.2023.

na dan očevida: 29.03.2023.

na dan vrednovanja: predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

ukupna tržišna vrijednost (TV) nekretnine *ZGRADA SMJEŠTAJNIH JEDINICA S KAMINOM I NATKRIVENOM TERASOM* prizemne katnosti, ukupne površine  $P=310,12\text{m}^2$  smještene na k.č. 3520 i 3535 (nije predmet stečajne mase) k.o. Silba na dan procjenjivanja iznosi:  
 $479.312,33^1\text{€} / 3.611.378,75\text{ kn}$  (1 € = 7,5345 kn).

ukupna tržišna vrijednost (TV) nekretnine *GUSTERNA S AGREGATOM I HIDROFOROM* prizemne katnosti, ukupne površine  $P=129,00\text{m}^2$  smještene na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba na dan procjenjivanja iznosi:  
 $199.626,39^2\text{€} / 1.504.085,03\text{ kn}$  (1 € = 7,5345 kn).

ukupna tržišna vrijednost (TV) nekretnine *BAZEN ZA NAVODNJAVANJE I AKUMULATOR* prizemne katnosti, ukupne površine  $P=29,00\text{m}^2$  smještene na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba na dan procjenjivanja iznosi:  
 $45.096,95^3\text{€} / 339.782,95\text{ kn}$  (1 € = 7,5345 kn).

ukupna tržišna vrijednost (TV) *nekretnina* na dan procjenjivanja iznosi:  
 $724.035,67^4\text{€} / 5.455.246,74\text{ kn}$  (1 € = 7,5345 kn).

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

*Procjenu izradio i ovjerio:*

*Albert Botica, dipl.ing.građ.*

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina*

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj eura, 1€=7,5345 kn

<sup>2</sup> Fiksni tečaj eura, 1€=7,5345 kn

<sup>3</sup> Fiksni tečaj eura, 1€=7,5345 kn

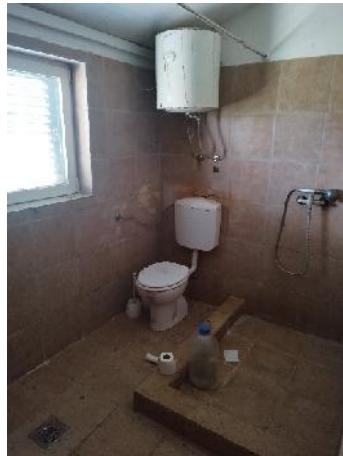
<sup>4</sup> Fiksni tečaj eura, 1€=7,5345 kn

## 13. Prilozi

### *Fotodokumentacija*









13.1. Dokumentacija





REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA



GRAD ZADAR  
Upravni odjel za provedbu dokumenata  
prostornog uređenja i građenja

OVO RJEŠENJE/ZAKLJUČAK JE IZVRŠNO

I PRAVOMOĆNO DANA 14. 05. 2012. g.

REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA  
GRAD ZADAR

UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA  
PROSTORNOG UREĐENJA I GRAĐENJA

Zadar 16. 05. 2012. g. Potpis:



KLASA: UP/I-361-08/11-01/88  
URBROJ: 2198/01-4/2-12-27/TZ  
Zadar, 23. travanj 2012. godine

Grad Zadar, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, povodom zahtjeva tvrtke De Georgiis d.o.o., Bože Peričića 14, 23000 Zadar, u daljnjem tekstu Investitor, putem opunomoćenika Željko Predovan, Kralja Tvrtka 3, 23000 Zadar, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/11), u daljnjem tekstu Zakon, i članka 26. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), donosi

#### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se zgrade poljoprivrednog gospodarstva i građevine koje s njima čine funkcionalnu cjelinu na k.č. 3520, 3535 i 3560/2 k.o. Silba na otoku Silba, i to:

- zgrada smještajnih jedinica sa kaminom i natkrivenom terasom, prizemne katnosti, smještena na k.č. 3520 i 3535 k.o. Silba,
- zgrada namjene vinski podrum, katnosti podrum (Po), koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3560/2 k.o. Silba,
- zgrada namjene spremište, prizemne katnosti, koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3560/2 k.o. Silba,
- gusterna s agregatom i hidroforom, prizemne katnosti, koja je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba,
- bazen za navodnjavanje i akumulator, prizemne katnosti, koji je funkcionalni dio poljoprivrednog gospodarstva, smješten na k.č. 3520 i 3560/2 k.o. Silba,

, prikazane na geodetskom elaboratu za evidentiranje podataka o zgradama koji je izradio dipl. ing. geod. Ana Lokas-Juranov, Geo 835, u tvrtci Firma cive d.o.o., Zadar, i na arhitektonskoj snimci T.D. A-1178, prosinac 2011 koju je izradio dipl. ing. arh. Željko Predovan, A 784, u tvrtci Block-Projekt d.o.o., Zadar.

2. Geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja (čl. 6. st. 3. Zakona).

3. Za zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlaštenu inženjer građevinarstva Denis Batur, G 3826, dao je izjavu koja je sastavni dio projekta, a kojom se potvrđuje da zgrade ispunjavaju bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti (čl. 15. st. 1. podst. 5. Zakona).

4. Zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja mogu se rabiti u dijelu u kojemu je dovršena, priključiti na infrastrukturu sukladno posebnom propisu, te se za obavljanje djelatnosti u istima može izdati rješenje prema posebnom zakonu. Ove zgrade se u postupku građevinske inspekcije smatraju zgradama za koje je izdan akt za građenje i uporabu (čl. 23. st. 2. i 3. Zakona).

5. Zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja evidentirati će se u katastru i zemljišnoj knjizi, te će se u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja zgrada priloženo ovo rješenje uz navođenje njegova naziva i oznaka (čl. 24. st. 1. i čl. 25. Zakona).

#### Obrazloženje

Investitor je dana 16.12.11. podnio zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za zgrade poljoprivrednog gospodarstva i građevine koje s njima čine funkcionalnu cjelinu, izgrađene na k.č. 3520, 3535 i 3560/2 k.o. Silba na otoku Silba, i to: zgrada smještajnih jedinica sa kaminom i natkrivenom terasom, zgrada namjene vinski podrum, zgrada namjene spremište, gusterna s agregatom i hidroforom, te bazen za navodnjavanje i akumulator.