



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
agencija.info@agenroko.tcloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

U Splitu, studeni 2021 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: GOODNESS TOURISM AGENCY J.D.O.O. U STEČAJU, DONJA VALA 179, DRVENIK 21334 ZAOSTROG; OIB: 25563327294



NEKRETNINA : STAMBENI OBJEKT U NARAVI HOTEL SA SOBAMA

k.č.z. 3707, *551, k.o. Drvenik

BR. ELABORATA: 226/2021

Datum procjene : 12. studeni 2021.

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

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

SADRŽAJ :

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA:1. vještaku

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

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : GOODNESS TOURISM AGENCY J.D.O.O. U STEČAJU, DONJA VALA 179, DRVENIK 21334 ZAOSTROG;
OIB: 25563327294

Nekretnina: STAMBENI OBJEKT U NARAVI HOTEL SA SOBAMA
k.č.z. 3707, *551, k.o. Drvenik

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

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina. Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, 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 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 sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

3. ANALIZE TRŽIŠNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

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

- iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 12.11.2021.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENI OBJEKT U NARAVI HOTEL SA SOBAMA
Lokacija : k.č.z. 3707, *551, k.o. Drvenik
Naručitelj: GOODNESS TOURISM AGENCY J.D.O.O. U STEČAJU, DONJA VALA 179, DRVENIK 21334
ZAOŠTROG; OIB: 25563327294

Dan očevida 09.11.2021.

Dan kakvoće 09.11.2021.

Dan vrednovanja 12.11.2021.

Osnova procjene : Za osobne potrebe

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

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

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

Z.K. izvadak: E izvadak 11.11.2021.

Općinski sud: Općinski sud u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Drvenik	1214	551 ZGR		Drvenik	*551	398	138
Drvenik	1214	3707		Drvenik	3707	398	719

Opis nekretnine: Zgrada I dvorište

Površina čest: 857 m²

Površina čestice koja se procjenjuje 857 m²

Vlasnik (ZK uložak 1214):

2. Vlasnički dio: 1/1

**GOODNESS TOURISM AGENCY J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 25563327294,
DONJA VALA 179, DRVENIK 21330 GRADAC**

Teret:

IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet:

Zaprimljeno 06.03.2012. broj Z-704/12

Temeljem članka 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na k.č.br. 551 ZGR priloženo odobrenje za izgradnju izdanu od Odjela za upravno pravne poslove i upravni nadzornu Općinska uprava Metković Broj: UP/I- 02-934/1-1968 od 08. lipnja 1968. i potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprave za inspeksijske poslove Klasa: 362-01/12-11/1058 Urbroj: 531-07-1-21-12-02 od 16. veljače 2012.

Nekretnina nema direktan pristup na JPP već preko k.č. 3709 koja u naravi predstavlja dvorište susjednog objekta.

Energetski certifikat nije dostavljen

Djelomično legalna nekretnina. Procjenitelju nisu dostavljeni dokaz legalnosti.

Godina izgradnje:

1970

Godina rekonstrukcije

Alternativna upotreba

Nije moguća

Razvoj (dozvole)

-

Napomene :

Sukladno izjavi stranaka predmetna nekretnina je djelomično legalna odnosno dograđen je aneks s sjeverne strane za kojeg nije dostavljen dokaz legalnosti. Sukladno Zakonu nelegalni dio nekretnine se mora ukloniti, te je predmetni elaborat umanjen za troškove uklanjanja nelegalno dograđenog dijela. Nekretnina nema direktan pristup na JPP.

NKP : (m²)

225,61

Tržišna vrijednost :

309.458,44

€

ili

2.324.032,85

Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevne europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

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

MIKRO



Predmetna nekretnina locirana je u Drveniku, cca 250 m udaljenosti od morske obale. Nalazi se neposredno uz prometnicu, okružena stambenim objektima. Svi ostali sadržaji se nalaze u centru Drvenika. Orijentacija objekta je višestrana, na sjever/jug/istok/zapad. Parking je omogućen unutar parcele. Do nekretnine se pristupa preko k.č. 3709. Nekretnina u naravi predstavlja objekt u funkciji najma koji se sastoji od 3 sobe u prizemlju te 4 sobe na prvom katu kao i dograđenog anexa za koji nije dostavljen dokaz legalnosti.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

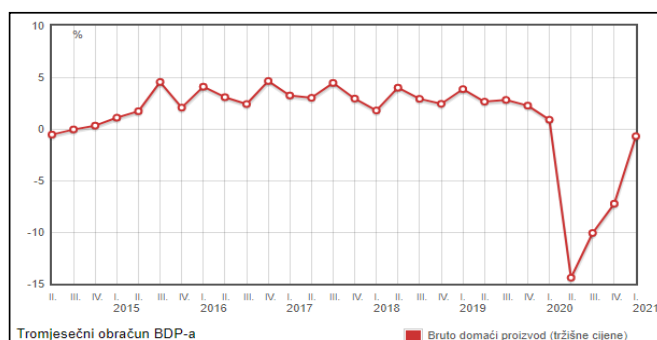
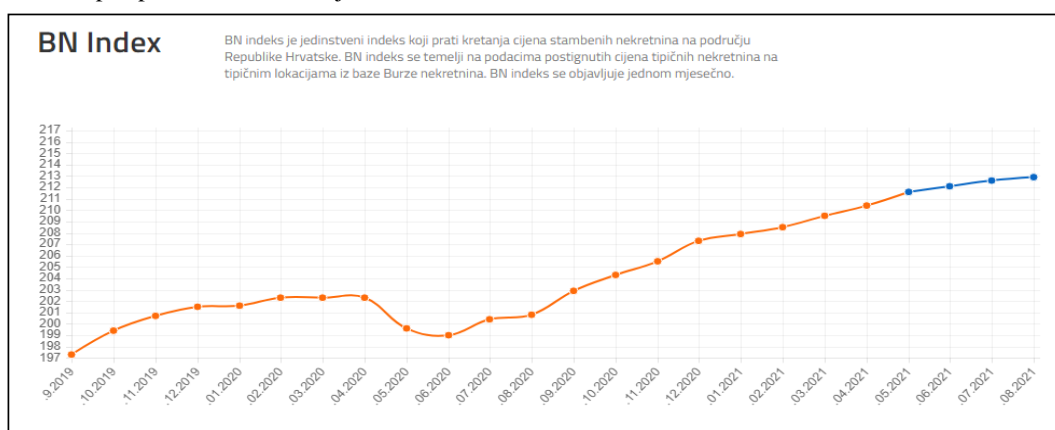
Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u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

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

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina 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 nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. 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 državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama 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 nekretnina 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 nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.



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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 09.11.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo na licu mjesta izvršili kontrolu projektne dokumentacije, te utvrdili neto površine sukladno pravilniku o procjenama nekretnina (NN 105/15)

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

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

ZGRADA

Godina izgradnje	1970
Zamjenska godina izgradnje	
Katnost	Pr + 01Kt
Temelji	AB trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	opeka i AB serklaži
Ispuna	betonski bloketi
Međukatna konstr.	AB ploča
Svjetla visina etaže prosjek:	270
Krovna k. + pokrov	Ravna AB ploča + izolacija
Limarija	nije ugrađena
Pročelje	žbuka + boja
Vanjska stolarija (prozori)	ALU stolarija
Vanjska stolarija (vrata)	PVC
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	keramika, boja, žbuka
Obrada podova	keramika, laminat
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el. Eneregija
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je stara 51 godinu. Nisu vidljiva oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost i vrijednost nekretnine.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površina preuzete it dostavljene dokumentacije od strane Naručioca te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku.

PRILOG 1.

KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA - STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina \geq 2,6 m < 5,0 m	1,00
visina \geq 2,2 m < 2,6 m	0,90
visina \geq 1,5 m < 2,2 m	0,75
visina \geq 0,30 m < 1,5 m	0,30
visina \geq 5,0 m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade - opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograden vrtinom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograden s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

STAMBENA GRAĐEVINA -LEGALNI DIO

PRIZEMLJE

1. Recepcija	3,59	x	1	=	3,59	m ²
2. Hodnik	3,04	x	1	=	3,04	m ²
3. Soba	22,65	x	1	=	22,65	m ²
4. Kupaona	3,37	x	1	=	3,37	m ²
5. Hodnik	3,16	x	1	=	3,16	m ²
6. Kupaona	3,40	x	1	=	3,40	m ²
7. Soba	18,03	x	1	=	18,03	m ²
8. Hodnik	8,13	x	1	=	8,13	m ²
9. Dnevni boravak	12,68	x	1	=	12,68	m ²
10. Kuhinja	10,67	x	1	=	10,67	m ²
11. Kupaona	3,26	x	1	=	3,26	m ²
12. Soba	18,03	x	1	=	18,03	m ²
13. Hodnik	3,16	x	1	=	3,16	m ²

Prizemlje ukupno: 113,17 = 113,17 m²

KAT 01

1. Terasa	5,75	x	0,25	=	1,44	m ²
2. Hodnik	12,48	x	1	=	12,48	m ²
3. Soba	18,03	x	1	=	18,03	m ²
4. Kupaonica	3,44	x	1	=	3,44	m ²
5. Hodnik	3,18	x	1	=	3,18	m ²
6. Soba	18,03	x	1	=	18,03	m ²
7. Kupaonica	3,47	x	1	=	3,47	m ²
8. Balkon	7,65	x	0,25	=	1,91	m ²
9. Soba	18,03	x	1	=	18,03	m ²
10. Kupaonica	3,47	x	1	=	3,47	m ²
11. Hodnik	3,28	x	1	=	3,28	m ²
12. Balkon	7,65	x	0,25	=	1,91	m ²
13. Hodnik	2,51	x	1	=	2,51	m ²
14. Kupaonica	3,23	x	1	=	3,23	m ²
15. Soba	18,03	x	1	=	18,03	m ²

Kat 01 ukupno: 128,23 = 112,44 m²

Neto površina (NKP): = 225,61 m²

Bruto površina(BKP): = 270,74 m²

Bruto volumen objekta(BV): = 758,06 m³

4. METODA PROCJENE

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

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

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

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

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

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

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli. Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

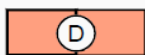
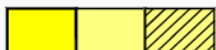
5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornom planu uređenja Općine Gradac („Službeni glasnik“, službeno glasilo Općine Gradac“, br. 59/07., 61/07., 75/09., 08/14., 06/16., pročišćeni tekst 15/16-I i 04/18.), kartografski prikaz br. 1, korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se u zoni mješovite namjene - pretežito stanovanje

v



neizgrađeno
izgrađ. uređeno neuređeno



MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito stanovanje

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

D- javna namjena, D4 - školska, D7 - vjerska

Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA	
Općina:	OPĆINA GRADAC	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GRADAC	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUO Gradac (službeno glasilo): Službeno glasilo Općine Gradac br. 2/15.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: (službeno glasilo): Službeno glasilo Općine Gradac br. 6/16.	
Javna rasprava (datum objave): 28. veljače 2016. "24sata", oglasne ploče Općine Gradac, mrežne stranice Općine Gradac i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja	Javni uvid održan: od: 08. ožujka 2016. do: 23. ožujka 2016.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: IVAN KOSOVIĆ	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br.153/13), broj suglasnosti klasa: 350-02/16-11/26 Urb. broj: 531-05-1-16-4 datum: 06. srpnja 2016.		

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornom planu uređenja Općine Gradac („Službeni glasnik“, službeno glasilo Općine Gradac“, br. 59/07., 61/07., 75/09., 08/14., 06/16., pročišćeni tekst 15/16-I i 04/18.), kartografski prikaz br. 4.2., Građevinska područja - Drvenik, predmetna nekretnina nalazi se u zoni mješovite namjene - izgrađeni dio građevinskog područja

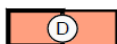


NAMJENA POVRŠINA

neizgrađeno
izgrađ. uređeno neuređeno



MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito stanovanje



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D - javna namjena, D4 - školska, D7 - vjerska

Članak 44.

Površina građevne čestice i koeficijent izgrađenosti za interpolirane objekte dati su u sljedećoj tabeli:

NAČIN IZGRADNJE		min.-max. površ. čestice	max. Kig	max Kis
Niska	samostojeća	200 – 600	0,4	1,6
	dvojna	150- 500	0,4	1,6
srednja	samostojeća	300-800	0,4	2,4
građevina	dvojna	250-600	0,4	2,4

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA		
Općina:	OPĆINA GRADAC		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GRADAC		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA - Drvenik		
Broj kartografskog prikaza:	4.2.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000
Odluka o izradi izmjena i dopuna PPUO Gradac: (službeno glasilo): Službeno glasilo Općine Gradac br. 2/15.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: (službeno glasilo): Službeno glasilo Općine Gradac br. 6/16.		
Javna rasprava (datum objave): 28. veljače 2016. "24sata", oglasne ploče Općine Gradac, mrežne stranice Općine Gradac i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja	Javni uvid održan: od: 08. ožujka 2016. do: 23. ožujka 2016.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: IVAN KOSOVIĆ		
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13.) broj suglasnosti klasa: 350-02/16-11/26 Urb. broj: 531-05-1-16-4 datum: 06. srpnja 2016.			

5.2. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

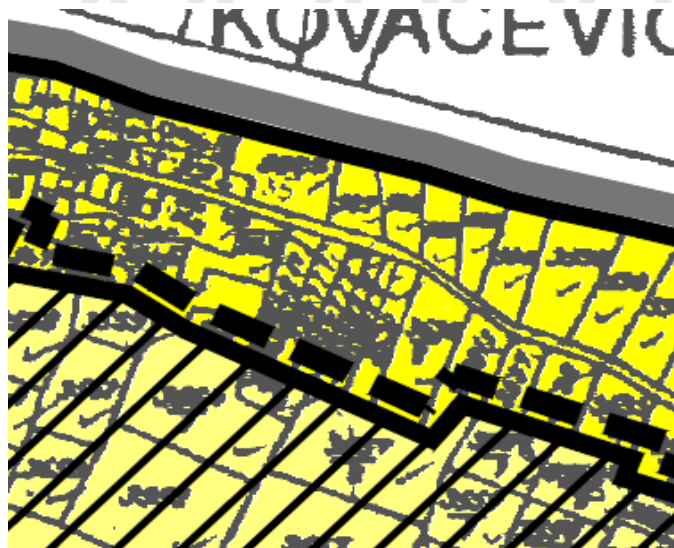
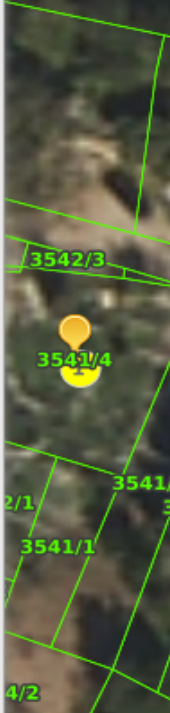
Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Drveniku. Zemljište je površine 221,00 m². Kupoprodaja je obavljena 26.09.2018. za iznos od 44.975,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

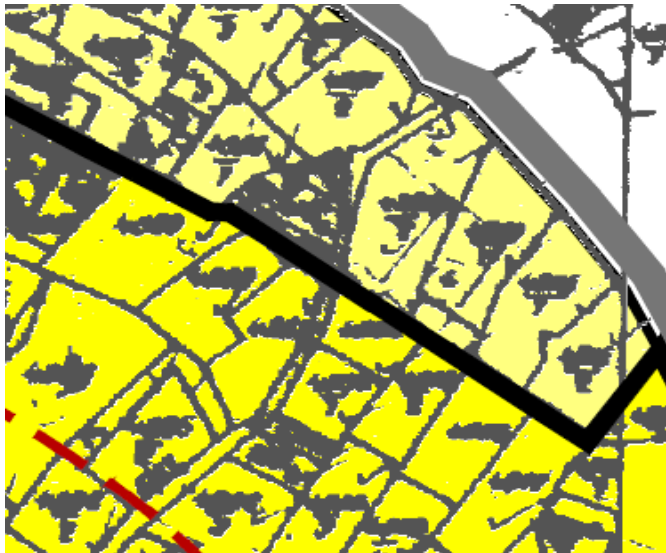

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1043539
Datum pregleda	12.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3857157
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	221,00
Vrijednost nekretnine (KN)	333.712,35
Datum ugovora	26.09.2018
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	DRVENIK - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Drveniku. Zemljište je površine 465,00 m². Kupoprodaja je obavljena 25.04.2018. za iznos od 80.002,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	946916
Datum pregleda	12.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3843485
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	465,00
Vrijednost nekretnine (KN)	592.817,20
Datum ugovora	25.04.2018
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	DRVENIK - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE



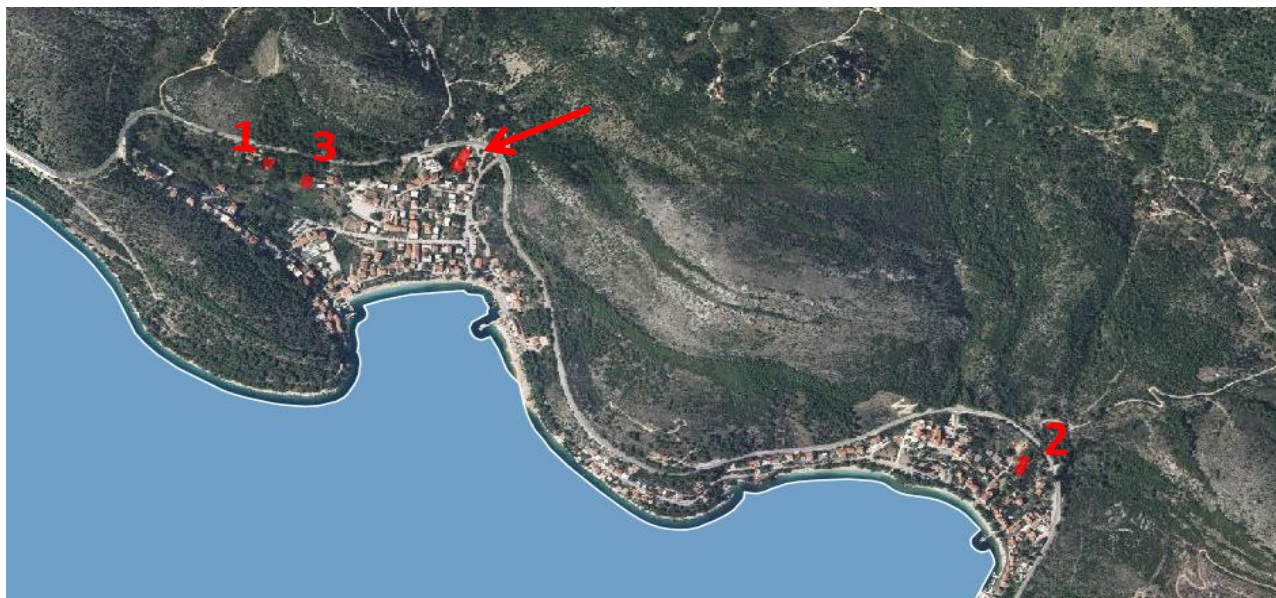
Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Drveniku. Zemljište je površine 171,50 m². Kupoprodaja je obavljena 06.08.2020. za iznos od 32.498,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1308965
Datum pregleda	12.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4200876
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.09.2020
Površina u prometu	171,50
Vrijednost nekretnine (KN)	242.762,58
Datum ugovora	06.08.2020
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRVENIK - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE




Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Jadran".

 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
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
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

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 857 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Drvenik	Drvenik	Drvenik	Drvenik
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	4Q2021	26.09.2018.	25.04.2018.	06.08.2020.
	Površina (m ²)	857,00	221,00	465,00	171,50
	Cijena (€)	-	44.975	80.002	32.498
	Cijena po m ²	-	203,5	172,0	189,5

Protok vremena	4Q2021	3Q2018	2Q2018	3Q2020
DZS indeksi cijena nekretnina	134,34	112,20	109,33	126,91
Vremensko usklađenje	-	19,7%	22,9%	5,9%
Korigirana vrijednost po m ²	-	243,7	211,4	200,6

Odstupanje zbog različite		243,66	211,41	200,59
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,60	1,60	1,60	1,60
Koef. za preračunavanje KP	1,28	1,28	1,28	1,28
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	243,66	211,41	200,59

Lokacija-kategorija	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	857	221	465	172
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

Oblik	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	ravna	ravna	ravna	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-10%	-10%	-10%
Korigirana vrijednost po m ²	196,70	219,3	190,3	180,5

ZAKLJUČAK	196,7			
------------------	--------------	--	--	--

Ukupno korigirana cijena	196,7	219,3	190,3	180,5
Odstupanje od prosjeka		22,6	-6,4	-16,2

Standardna devijacija - σ	16,5			
----------------------------------	------	--	--	--

Dvosturuka devijacija - 2σ	32,9			
-----------------------------------	------	--	--	--

Odstupanje od prosjeka		11%	-3%	-8%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
--	--	--------------	--------------	--------------

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	857,00	m²
Vrijednost po m²	196,70	€/m²
Tržišna vrijednost	168.569,25	€

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

STATISTIČKA OBRADA

5.4. Izračun FK matrice

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

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Prema Biltenu standardnih kalkulacija radova u visokogradnji, BILTEN XII. - 2019, Zagreb, prosinac 2019, prosječna cijena građenja za Grad Split iznosi 7.983,27 kn/m² odnosno 1.067,28 €/m².

2. Definiranje etalonske građevine :

Građevina je definirana karakteristikama tipske građevine broj 1 (TIP I) - Gređice K1

GRAD	GRADENJE ETALONSKE GRAĐEVINE/m ²	Ce kn/m ²
ZAGREB	7.819,54	8.061,38
SPLIT	7.743,77	7.983,27
RIJEKA	7.744,20	7.983,71
OSIJEK	7.718,01	7.956,71
UKUPNO	-	Ce= 7.996,27 kn/m²

3. Prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan 31. prosinca 2019. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) iznosila je 7.996,27 kn/m².

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	857	m2	Cz =	196,70	€/m2Pz		VZ =	168.569 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV =	758,06	m3	Kd =	8	€/m3BV		Kd =	6.064 €	
			Kv =	1	€/m3BV		Kv =	758 €	
Priključci									
BGP =	270,74	m2	Cp =	5	€/m2BGP		Kp =	1.354 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								176.745 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP =	225,61	m2	Cizg =	1.068	€/m2NGP		NV =	240.954 €	
Koeffcijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	1.068	€/m2NGP				
Godina procjene	2021		Godina izgradnje	1970		Starost (G) =	51	Trajnost OVK =	120
FK matrica			A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade	
Opis			dobra lokacija			vrlodobra infrastruktura		nema oštećenja	
Faktor korištenja zgrade (FK)			3			2		1	
Relativna starost (G/OVK) =		43%	Odabrani FK =		3	Predvidivi ostatak OVK u %		45%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							54		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							66		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							55,0%		
Ukupno	100%	1.068	55,0%	587	481				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								108.429 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje % od NV									
							4,00%	9.638,17 €	
O - okoliš (ogradni zidovi, betonske kocke): % od NV									
							10,00%	24.095,42 €	
Troškovi rušenja nelegalnog dijela (63,00 m2 *150,00 €/m2) paušal								-9.450,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								309.458 €	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. Sukladno iskustvu te obzirom da faktor tržišta nije sukladno Pravilniku prikazan od strane procjeniteljskog povjerenstva, Procjenitelj koristi faktor 1,00.									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV =	309.458	x	1	309.458 €					

Površina nekretnine: = 225,61 m2
Cijena nekretnine po m2 = 1.371,64 €/m2
Sveukupna cijena: = 309.458,44 €

F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : STAMBENI OBJEKT U NARAVI HOTEL SA SOBAMA
na adresi: k.č.z. 3707, *551, k.o. Drvenik
naručitelja: GOODNESS TOURISM AGENCY J.D.O.O. U STEČAJU, DONJA VALA 179, DRVENIK 21334
ZAOSTROG; OIB: 25563327294

Mišljenja smo da je na dan 12. studeni 2021.

- Tržišna vrijednost stambenog objekta (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

309.458,44	€	ili	2.324.032,85	Kn	1 € = 7,51 Kn
-------------------	----------	------------	---------------------	-----------	----------------------

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 220

Utvrđena na dan 12.11.2021.

Primjenjuje se od 13.11.2021.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,773756	4,788120	4,802484
Kanada	124	CAD	1	5,193099	5,208725	5,224351
Češka	203	CZK	1	0,296514	0,297406	0,298298
Danska	208	DKK	1	1,006373	1,009401	1,012429
Mađarska	348	HUF	100	2,043996	2,050146	2,056296
Japan	392	JPY	100	5,733773	5,751026	5,768279
Norveška	578	NOK	1	0,753175	0,755441	0,757707
Švedska	752	SEK	1	0,748033	0,750284	0,752535
Švicarska	756	CHF	1	7,088071	7,109399	7,130727
Velika Britanija	826	GBP	1	8,761758	8,788122	8,814486
SAD	840	USD	1	6,541643	6,561327	6,581011
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,826658	3,838173	3,849688
EMU	978	EUR	1	7,484294	7,506814	7,529334
Poljska	985	PLN	1	1,611883	1,616733	1,621583

Izradio:

Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PRILOG 1

















GOODNESS TOURISM AGENCY J.D.O.O. U STEČAJU, DONJA VALA 179, DRVENIK 21

PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 11.11.2021. 23:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317039, DRVENIK

Broj ZK uložka: 1214

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5468/2019
Aktivne plombe: Z-4503/2020, Z-5385/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	551 ZGR	ZGRADA			138	
2.	3707	DVORIŠTE			719	
		UKUPNO:			857	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 06.03.2012. broj Z-704/12 Temeljem članka 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na k.č.br. 551 ZGR priloženo odobrenje za izgradnju izdanu od Odjela za upravno pravne poslove i upravni nadzor Općinska uprava Metković Broj: UP/I- 02-934/1-1968 od 08. lipnja 1968. i potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprave za inspekcijske poslove Klasa: 362-01/12-11/1058 Urbroj: 531-07-1-21-12-02 od 16. veljače 2012.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GOODNESS TOURISM AGENCY J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 25563327294, DONJA VALA 179, DRVENIK 21330 GRADAC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 11.08.2015. broj Z-2335/15 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu br:KS-162-2015 sa Sporazumom o zasnivanju založnog prava solemniziranog kod javnog bilježnika u Splitu pod br. Ov-2876/15 od 6.kolovoza 2015.godine, uknjižuje se pravo zaloga, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 20.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa)zakonske zatezne kamate,naknade, provizije i troškove s dospijanjem i ostalim uvjetima iz Ugovora i Sporazuma,u korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	20.000,00 EUR	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 317039, DRVENIK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1214C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 14.02.2017.g. pod brojem Z-5259/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM DOBROVOLJNOG ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, OV-4622/15 03.11.2015, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 234.633,31 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora i Sporazuma, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	234.633,31 KN	
6.2	Zaprimljeno 14.02.2017.g. pod brojem Z-5259/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, s učinkom da se ovrha smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu stekla nakon uknjižbe založnog prava.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 03.09.2019.g. pod brojem Z-3948/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BROJ OVR-2058/18. 03.10.2018, u svrhu osiguranja kredita za iznos od 374.409,78 kuna sa pripadajućim kamatama i s.p.p.do naplate za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	374.409,78 KN	
8.			
8.1	Zaprimljeno 26.11.2019.g. pod brojem Z-5468/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE POTVRĐEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA BILJEŽNIKA U ZAGREBU POD BR. OV-12475/2019 21.10.2019, Zaprimljeno 12.01.2015. broj Z-75/15 Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava, koji je ovjeren kod javnog bilježnika pod brojem Ov-62/15.,uknjižuje se pravo zaloga:-na teret čest.zgr.551 i čest.zem. 3707,ZU-1214,u svrhu osiguranja kredita za iznos od 200.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama iz sporazuma i s.p.p.do naplate za korist: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., OIB: 29163637960, VIA SANTA BRIGIDA 39, 80133 NAPULJ, ITALIJA	200.000,00 EUR	

1334

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.11.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.11.2021. 23:58

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DRVENIK (Mbr. 317039)

Posjedovni list: 398

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	IVANKOVIĆ PERO, DONJA VALA 126, DRVENIK (VLASNIK)	89778154824

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
*		551	KOSTOJNICA	138	13		
			ZGRADA	138			
		3707	KOSTOJNICA	724	13		
			KUĆA I DVORIŠTE	724			
Ukupna površina katastarskih čestica				862			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 12.11.2021



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 12.11.2021

Taksa po tarifnom broju 1, 35. i 67. Čakovec 225 na
administrativnim takama u iznosu od 60,70 dinara
prihvaćena i potvrđena na polju.

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKA UPRAVA METKOVIĆ
Odjel. za upravno pravne poslove i
upravni nadzor

Broj UP/YB-02-934 / 1-1968
Metković, B.6. 1968

DOSTAVITI:

1. CIOIĆ VINKO P. MARKA - MOSTAR
2. KORBIĆ VINKO JURIN - MOSTAR Dal matinskih 24
3. UPRAVI PRINCIMA
4. GRADJEVINSKI INSPEKTOR
5. A/A

N A Č E L N I K

Danilo Obradović

Uprava za 1. 6. 8. ...
Održavanje ...
fondi ...

1970. 1. 1. 1968

Dužnik, 0. 6. 1968

1970.



GOODNESS TOURISM AGENCY J.D.O.O. U STEČAJU, DONJA VALA 179, DRV.

PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15