

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NEKRETNINA** : **ZGRADA JAVNE NAMJENE (ŠKOLA)**

**LOKACIJA** : **MUSTAPIĆI 3, GRABOVAC**

**NARUČITELJ** : **DALMA D.D. U STEČAJU**



**VLASNIK:** : **2. Vlasnički dio: 1/1  
REPUBLIKA HRVATSKA**

**ZADATAK:** : **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**SVRHA** : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**ELABORAT BR.** : **277-07/2025**

**PROCJENITELJ** : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

**Split, 23.7.2025.**

## 1. SADRŽAJ

	<i>Naslovnica</i> .....	1.
1.	<i>Sadržaj</i> .....	2.
2.	<i>Opći uvjeti procjene</i> .....	3.
3.	<i>Pojmovnik</i> .....	4.
4.	<i>Popis primijenjenih propisa i stručne literature</i> .....	5.
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa</i> .....	6.
6.	<i>Rješenje o imenovanju vještaka</i> .....	7.
7.	<i>Sažetak važnih podataka</i> .....	9.
8.	<i>Zadatak</i> .....	10.
9.	<i>Lokacija</i> .....	11.
10.	<i>Identifikacija nekretnine</i> .....	12.
11.	<i>Opis nekretnine</i> .....	13.
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina</i> .....	15.
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje</i> .....	16.
	13.2. <i>Poredbena metoda zemljišta</i> .....	17.
14.	<i>Izračun buduće vrijednosti nekretnina</i> .....	23.
15.	<i>Zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnine</i> .....	26.
16.	<i>Prilozi</i> .....	27.
	16.1. <i>Fotodokumentacija</i> .....	27.
	16.2. <i>Dokumentacija</i> .....	29.
	16.3. <i>Prostorno-planska dokumentacija</i> .....	41.

## **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 elaborataa 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 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)*

#### 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, 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.

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 23.7.2025.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/233  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 23. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, podnesenog po Žarku Čuvalu iz Splita, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Pravnoj osobi SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104B, OIB: 82985072206, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Žarko Čuvalo iz Splita, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za poslovanje građevinarstva i nekretnina, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o radnom odnosu iz koje proizlazi da je zaposlen u toj pravnoj osobi, izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.



6aeiiiNHEk-UetEqHeN-kA

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



**DOSTAVITI:**

1. SUPERVISION d.o.o. za gradnje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B  
– n/r Žarko Čuvalo
2. Pismohrana-ovdje



6aeiiNHEk-UetEqHeN-kA

**7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

<b>PODACI</b>	<b>UTVRĐENO</b>
Naručitelj procjene:	DALMA D.D. U STEČAJU
Zadatak procjene:	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Dan kakvoće:	10.7.2025.
Dan očevida:	10.7.2025.
Dan vrednovanja:	23.7.2025.
Adresa nekretnine:	MUSTAPIĆI 3, GRABOVAC
Tip nekretnine:	ZGRADA JAVNE NAMJENE (ŠKOLA)
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> ):	682,05
Bruto korisna površina (m <sup>2</sup> ):	787,11
Katastarska općina:	Grabovac
z.k. uložak	640
poduložak	-
čest.zem.:	437 ZGR
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	682,00
<b>SVEUKUPNO (€):</b>	<b>190.000,00</b>
Legalnost građevine:	Nekretnina legalna - pretpostavka
Upis pozitivne zabilježbe:	Pozitivna zabilježba nije upisana.
Pristup javnoj površini:	Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 1621/1, k.o. Grabovac, ORANICA, PAŠNJAK - REPUBLIKA HRVATSKA), u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom.
Energetski certifikat:	Nije dostavljen.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

## **8. ZADATAK**

Postupajući po zahtjevu: **DALMA D.D. U STEČAJU**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **ZGRADA JAVNE NAMJENE (ŠKOLA)**

na lokaciji: **MUSTAPIĆI 3, GRABOVAC**

dan kakvoće: 10.7.2025.

dan očevida: 10.7.2025.

dan vrednovanja: 23.7.2025.

Opis nekretnine: Predmet procjene je zgrada javne namjene (škola) na čest.zgr. 437 k.o. Grabovac. Predmetna nekretnina - obrazovna ustanova (osnovna škola), dvojna zgrada, katnosti Pr, Pr+1 (prizemlje, prizemlje+kat), koja u naravi predstavlja stari, napušteni objekt.

Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 1621/1, k.o. Grabovac, ORANICA, PAŠNJAK - REPUBLIKA HRVATSKA), u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom.

Predmetna čest.zgr. 437 k.o. Grabovac se nalazi prema Izmjenama i dopunama PPUO Šestanovac, kartografskim prikazima: 4.6 Građevinska područja ("Službeni glasnik Općine Šestanovac" broj 8/23) u zoni IZGRAĐENI DIO.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

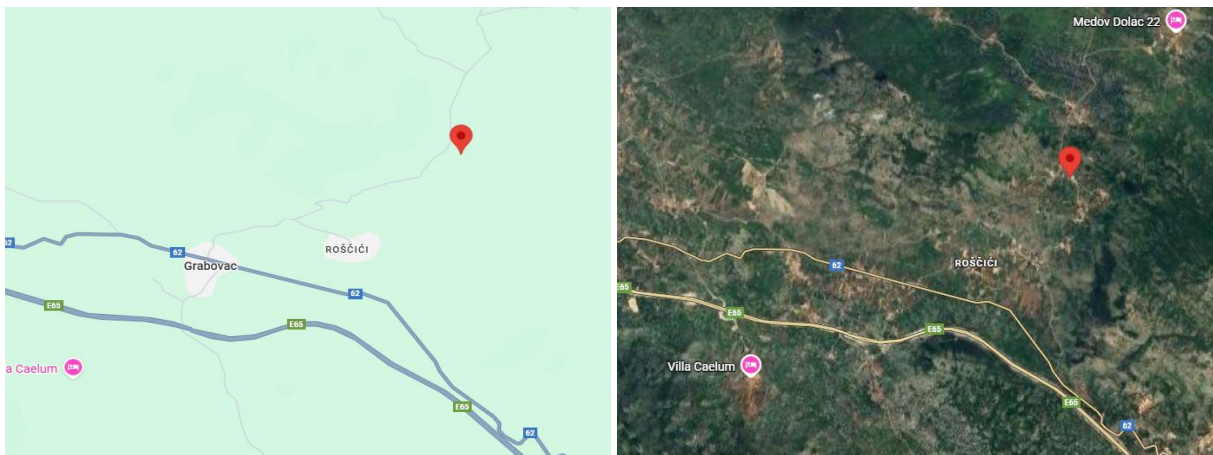
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- 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
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

## 9. LOKACIJA

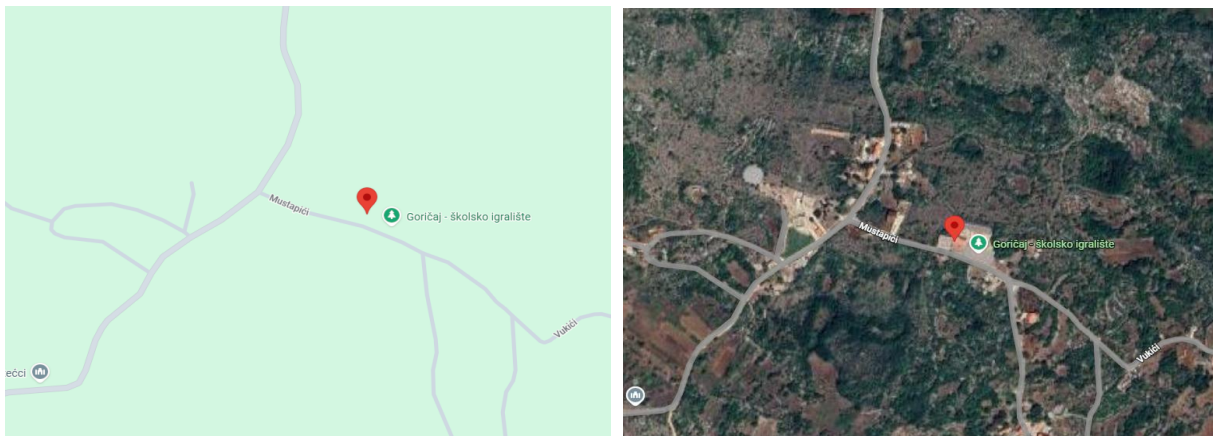
### MAKRO

Grabovac je malo selo smješteno u općini Šestanovac, u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u Dalmatinskoj zagori. Nalazi se između brda Vitrenik i planine Biokovo, na nadmorskoj visini od oko 300 do 420 metara. Okružuju ga sela poput Žeževice i Rastovca, a udaljen je nekoliko kilometara jugoistočno od samog Šestanovca. Selo ima oko 300 stanovnika, većinom starije životne dobi, a demografski je obilježeno iseljavanjem i starenjem stanovništva.



### MIKRO

Predmet procjene je obrazovna ustanova (stara, napuštena škola) na čest.zgr. 437 k.o. Grabovac. Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 1621/1, k.o. Grabovac, ORANICA, PAŠNJAK - REPUBLIKA HRVATSKA), u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom. U okolici se nalaze neizgrađena zemljišta, stambeni objekti i drugo.



## **10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

### **10.1. Zemljišnik**

Predmet procjene je obrazovna ustanova (stara, napuštena škola) na čest.zgr. 437 k.o. Grabovac.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

2. Vlasnički dio: 1/1

REPUBLIKA HRVATSKA

**k.o.** Grabovac

**z.k.ul.** 640

**z.k.č.** 437 ZGR

### **10.2. Katastar**

Predmetna nekretnina je kat.čest.zgr. 437 k.o. Grabovac, ukupne površine 682,00 m<sup>2</sup> (PL 1205).

e - Izvodi iz katastarskog plana, M 1: 1000  
21.7.2025.

### **10.3. Dokumentacija o gradnji**

Za predmetnu nekretninu nije dostavljena dokumentacija o gradnji.

### **10.4. Legalitet i napomene o nekretnini**

#### **Usklađenost zemljišne knjige i katastra**

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

#### **Pristup nekretnine na JPP**

Nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 1621/1, k.o. Grabovac, ORANICA, PAŠNJAK - REPUBLIKA HRVATSKA), u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom.

#### **Legalitet nekretnine**

##### **Nekretnina legalna - pretpostavka**

Predmetna nekretnina se vidi na orto- foto snimci iz zraka iz 1968. godine. Prema načinu i tipu gradnje, predmetna nekretnina se smatra legalnom.

#### **Upis pozitivne zabilježbe**

Pozitivna zabilježba nije upisana.

## 11. OPIS NEKRETNINE

### 11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
Poslovna zgrada							
Prizemlje							
Zatvoreni dio	575,65	1,00	575,65	1,15	662,00	3,50	2.317,00
Otvoreni dio	20,00	0,75	15,00	1,00	20,00	1,00	20,00
<b>Prizemlje ukupno:</b>	<b>595,65</b>		<b>590,65</b>		<b>682,00</b>		<b>2.337,00</b>
1.kat							
zatvoreni dio	91,40	1,00	91,40	1,15	105,11	3,15	331,10
<b>1. kat ukupno:</b>	<b>91,40</b>		<b>91,40</b>		<b>105,11</b>		<b>331,10</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>687,05</b>		<b>682,05</b>		<b>787,11</b>		<b>2.668,10</b>

BRP = 787,11 m<sup>2</sup>

NKP = 682,05 m<sup>2</sup>

BV = 2.668,10 m<sup>3</sup>

NAZIV	k.o.	Površina (m <sup>2</sup> )
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Grabovac	
437 ZGR		682,00
<b>SVEUKUPNO :</b>		<b>682,00</b>

### 11.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr+1
- godina izgradnje:	1920
- godina rekonstrukcije:	-
- temelji:	lomljeni kamen
- nosiva konstrukcija:	zidana
- međukatna konstrukcija:	drveni grednik
- pregradni zidovi	zidani
- krov i pokrov:	kosi drveni krov, crijep
- pročelje:	kameno
- svjetla visina prostorija:	3,15-3,50 m
- obrada podova:	nema završne obrade
- obrada unutarnjih zidova:	žbukano, bojano, vidljiva konstrukcija
- obrada unutarnjih stropova:	žbukano, bojano, vidljiva konstrukcija
- fasadni otvori	pvc, drveni i metalni, ostakljeni
- unutarnja stolarija	drvena
- grijanje	-
- ventilacija	prirodna
- sanitarna oprema	-
- lift	ne
- napomena	<b>Predmetna nekretnina se nalazi u lošem stanju, uporaba objekta je ograničena. Potrebna kompletna adaptacija.</b>

### 11.3. Infrastruktura

- Zgrada je priključena na komunalne sustave:
- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

### 11.4. Ostale karakteristike

- |                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju        | Vizualnim pregledom nije utvrđeno    |
| - Promet u mirovanju                | Na parceli                           |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

### 11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| - Sadašnje korištenje nekretnine     | poslovna namjena  |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | nije razmatrana   |
| - Mišljenje                          | nekretnina se trenutno nalazi u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

### 11.6. Doprinosi i prikljucci

**Komunalni doprinos** predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

**Vodni doprinos** predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (73/2020).

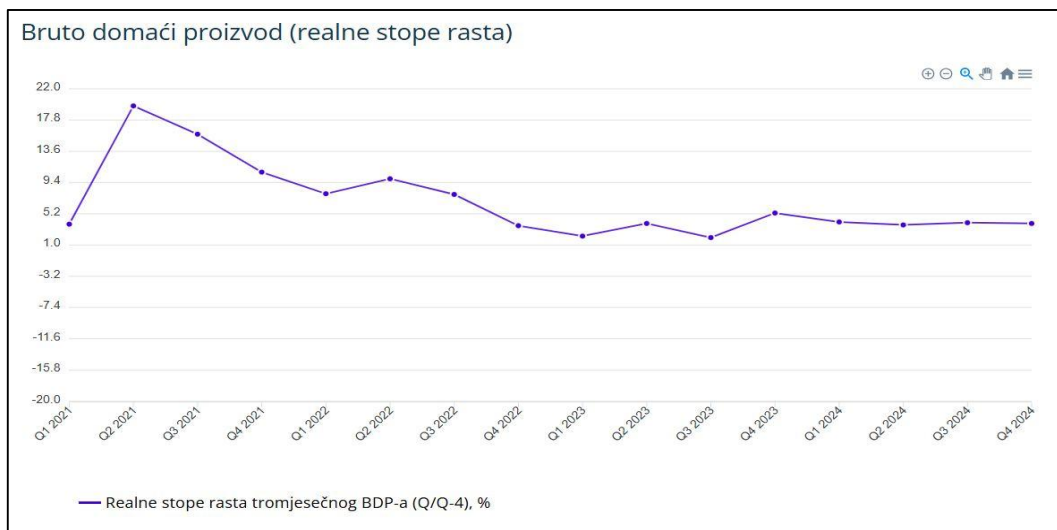
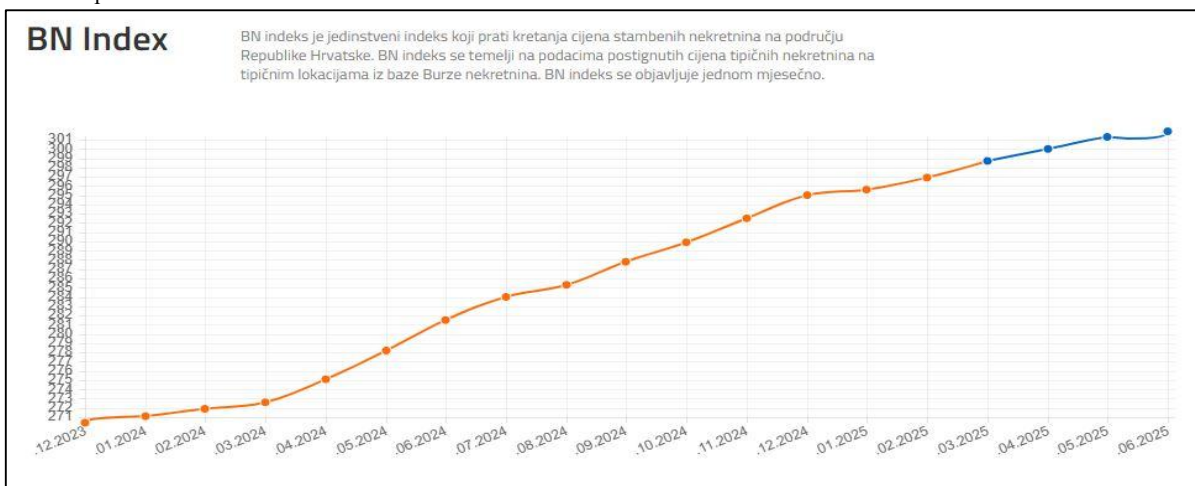
## 11. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nereálnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

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.

Buduća vrijednost nekretnine će se procijeniti troškovnom metodom jer na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

### 13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljište

#### Poredba 1:

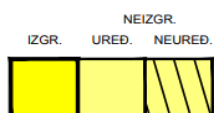
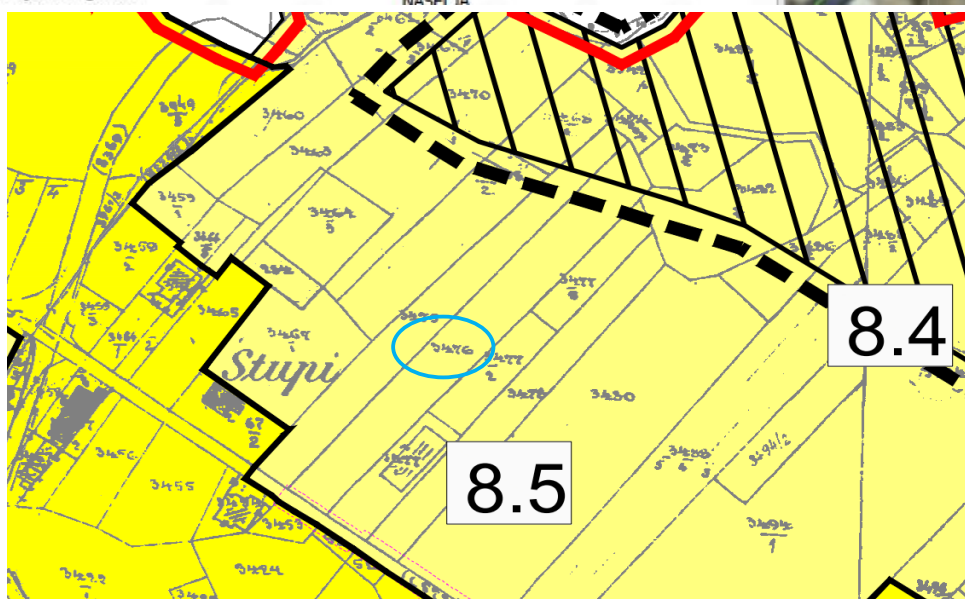
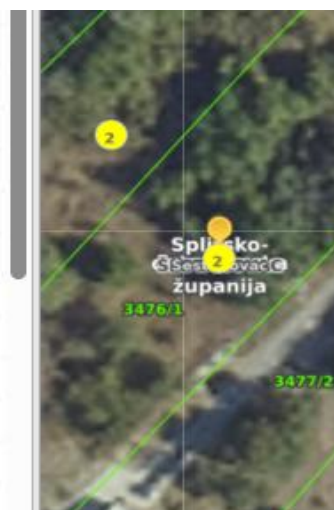
Građevinsko zemljište u Šestanovcu, na k.č.z. 3476/1, k.o. Žeževica, u površini od 272,00 m<sup>2</sup> u zoni NEIZGRAĐENI (UREĐENI) DIO. Datum ugovora 17.10.2022. u iznosu od 5.000,00 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Žeževica
katastarska čestica:	3476/1
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	272,00 (m <sup>2</sup> )
cijena:	5.000,00 (€) 18,38 €/m <sup>2</sup>
datum:	17.10.2022.
zona prema planu:	NEIZGRAĐENI - UREĐENI DIO

Usklađivanje prostornog plana uređenja Općine Šestanovac sa zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13.), 4.4 građevinska područja ("Službeni glasnik Općine Šestanovac" br. 2/16.)

ID ZKC	1802208
Datum pregleda	22.7.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4889839
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2022
Površina u prometu	272,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.639,17
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	17.10.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠESTANOVAC - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENOG DIJELA NASELJA

## Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Šestanovcu, na k.č.z. 3653/3, k.o. Žeževica, u površini od 626,00 m<sup>2</sup> u zoni IZGRAĐENI DIO. Datum ugovora 17.11.2021. u iznosu od 11.990,69 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Žeževica
katastarska čestica:	3653/3
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	626,00 (m <sup>2</sup> )
cijena:	11.990,69 (€) 19,15 €/m <sup>2</sup>
datum:	17.11.2021.
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO

Usklađivanje prostornog plana uređenja Općine Šestanovac sa zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13.), 4.5 građevinska područja ("Službeni glasnik Općine Šestanovac" br. 2/16.)

ID ZKC	1590558
Datum pregleda	22.7.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4657955
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.02.2022
Površina u prometu	626,00
Vrijednost nekretnine (KN)	90.000,03
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.990,69
Datum ugovora	17.11.2021

### 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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

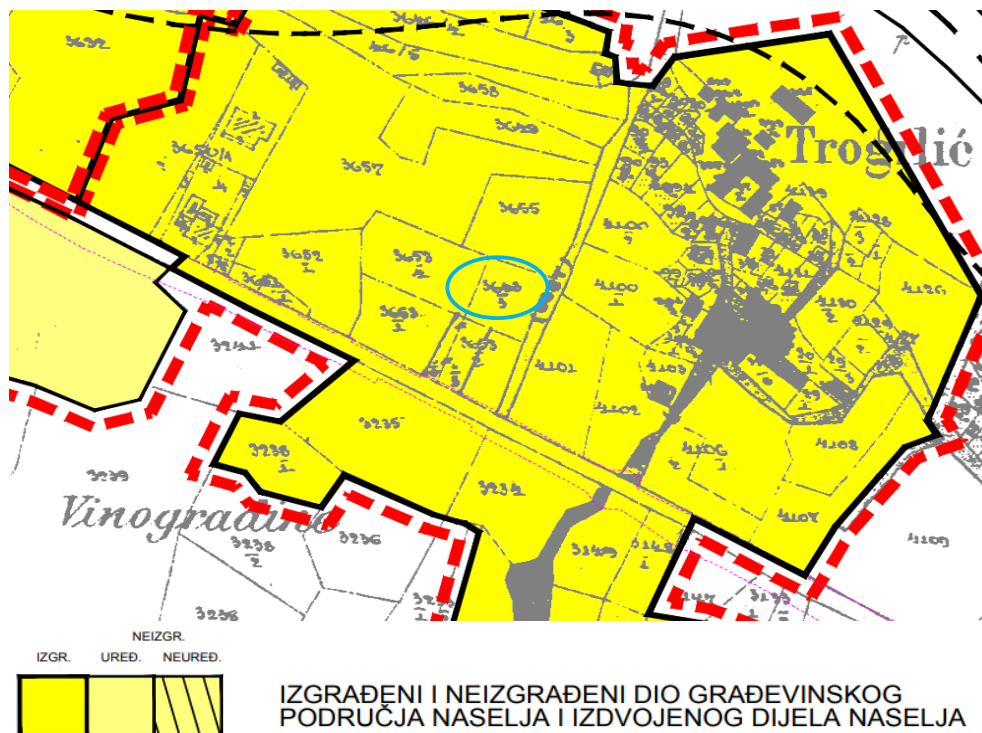
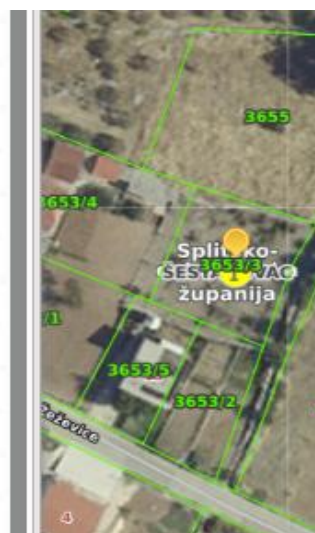
NE  
25  
NE  
NE

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA  
ŠESTANOVAC - GRAĐEVINSKO 1  
GP - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE  
NASELJA



### Poredba 3:

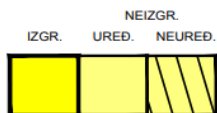
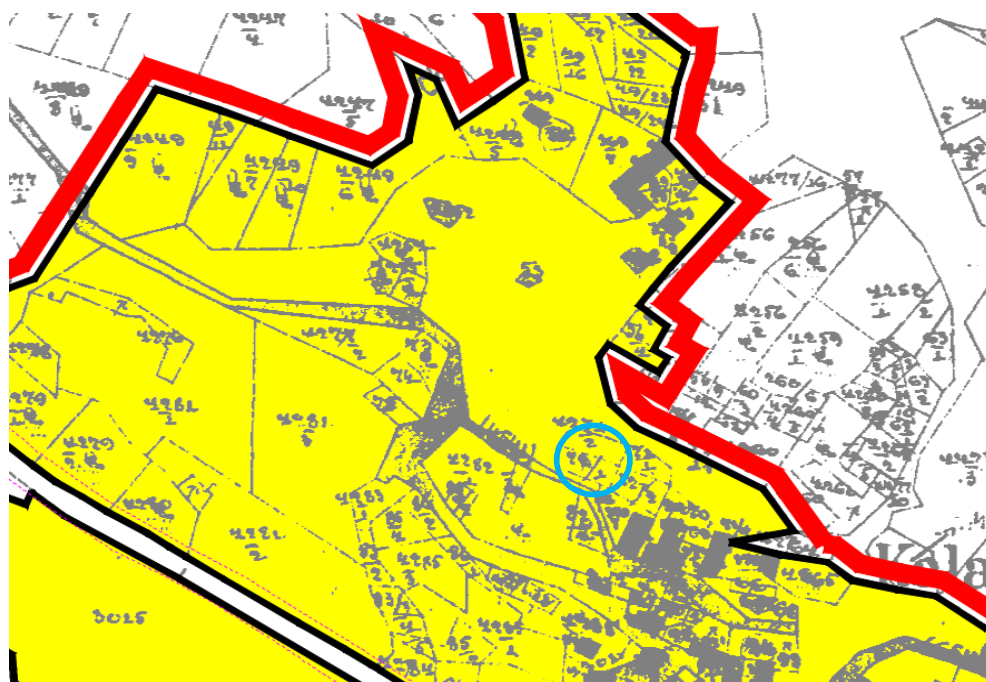
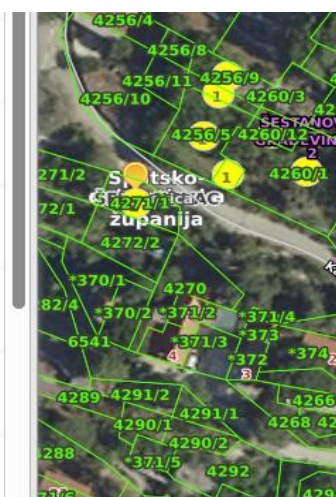
Građevinsko zemljište u Šestanovcu, na k.č.z. 4271/1, k.o. Žeževica, u površini od 24,25 m<sup>2</sup> u zoni IZGRAĐENI DIO. Datum ugovora 26.8.2024. u iznosu od 500,00 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Žeževica
katastarska čestica:	4271/1
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	24,25 (m <sup>2</sup> )
cijena:	500,00 (€) 20,62 €/m <sup>2</sup>
datum:	26.8.2024.
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO

Usklađivanje prostornog plana uređenja Općine Šestanovac sa zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13.), 4.5 građevinska područja ("Službeni glasnik Općine Šestanovac" br. 2/16.)

ID ZKC	2213644
Datum pregleda	22.7.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5420215
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.11.2024
Površina u prometu	24,25
Vrijednost nekretnine (KN)	3.767,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	500,00
Datum ugovora	26.08.2024
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠESTANOVAC - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENOG DIJELA NASELJA

### 13.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

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

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

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Žeževica	Žeževica	Žeževica		
Katastarska čestica::	3476/1	3653/3	4271/1		
Datum transakcije:	17.10.2022.	17.11.2021.	26.8.2024.		
Površina (m2) :	272,00	626,00	24,25		
Prodajna vrijednost (€):	5.000	11.991	500		
Cijena (€/m2) :	18,38	19,15	20,62		
Indeks / dan transakcije:	146,19	124,37	189,95		
Indeks / dan vrednovanja:	202,52	202,52	202,52		
Korekcijski faktor:	1,39	1,63	1,07		
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	25,47	31,19	21,98		

**13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi**  
**Interkvalitativno izjednačenje**

	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3		
	Grabovac	Žeževica	Žeževica	Žeževica		
	437 ZGR	3476/1	3653/3	4271/1		
<b>ULAZNI PODACI</b>						
Zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO	NEIZGRAĐENI - UREĐENI DIO	IZGRAĐENI DIO	IZGRAĐENI DIO		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	6.926,60	19.525,24	533,09		
Površina čestice	682,00	272,00	626,00	24,25		
Cijena po m <sup>2</sup>	-	25,47	31,19	21,98		
<b>Iskoristivost ( kis), (prilog 11 Pravilnika)</b>						
Keoficijent iskoristivosti	1,00	1,00	1,00	1,00		
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00		
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,00	1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	26,21	25,47	31,19	21,98		
<b>Kategorija zemljišta ( 1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika</b>	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.		
Kolni pristup	da	da	da	da		
Opterećenost zemljišta	da	ne	ne	ne		
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	682,00	272,00	626,00	24,25		
Plan u primjeni	da	da	da	da		
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno		
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom ( širina građevinske čestice...)	da	da	da	da		
Prilagodba (lokacija zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena po m <sup>2</sup> nakon prilagodbe		25,47	31,19	21,98		
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>		25,47	31,19	21,98		

STATISTIKA						
Prosjek:	26,21					
Odstupanje od prosjeka:		-0,75	4,98	-4,23		
Kvadrat odstupanja:		0,56	24,78	17,89		
Suma:	43,23					
Standardno odstupanje:	3,80	14,48%				
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ ):	7,59					
Odstupanja od prosjeka:		-0,03	0,19	-0,16		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% ( čl. 19 Pravilnika )		0,00%	0,00%	0,00%		

<b>Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€)</b>	25,47	31,19	21,98		
--	-------	-------	-------	--	--

<b>Izračunata vrijednost €/m<sup>2</sup></b>	<b>26,21</b>
--	--------------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
----------------------------	--

Usklađena vrijednost €/m <sup>2</sup>	<b>26,21</b>
Površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	<b>682,00</b>
Prometna vrijednost (€)	<b>17.877,25</b>

## 14. TROŠKOVNA METODA

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1920
Starost objekta	105
Tip nekretnine	ŠKOLA
Održivi vijek korištenja (granice)	60-80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	4
B - zgrada općenito	3
C - stanje zgrade	5
<b>FK odabrano:</b>	<b>5,0</b>
Relativna starost	131,25%
OOVK (%)	20
OOVK (god)	16,00
Zamjenska starost zgrade	64,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	20,00%

## Pokazatelji troškova građenja

### Pokazatelji troškova građenja - 2023.

Klasa: 025-03/24-01/12  
Urbroj: 251-505-01-24-4



Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada	%	7. Domovi za učenike, studente i umirovljenike		8. Hoteli		9. Zgrade za ugostiteljstvo		10. Vrtići		11. Osnovne škole i opće srednje škole		12. Srednje strukovne škole	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>													
310 Građevna jama		2,2	1,7	2,2	1,6	2,9	2,0	1,5	1,2	3,3	2,5	2,1	1,5
320 Temeljenje		9,1	7,1	9,1	6,7	16,3	11,2	16,0	12,6	14,5	11,6	13,5	9,8
330 Vanjski zidovi		29,7	23,3	29,7	20,5	27,9	19,0	31,2	24,5	30,2	23,9	29,0	20,6
340 Unutarnji zidovi		18,5	14,4	18,5	13,5	15,6	10,5	16,6	13,3	15,3	11,7	13,2	9,4
350 Stropovi		18,8	14,7	18,8	13,6	10,3	7,0	6,5	5,2	12,5	9,9	10,5	7,3
360 Krovovi		12,8	9,9	12,8	9,4	20,8	14,1	22,2	17,6	17,3	14,1	24,8	17,9
380 Građevinske ugradnje		2,1	1,7	2,1	1,5	1,9	1,2	2,3	1,8	1,2	0,9	2,0	1,3
390 Ostale građevinske konstrukcije		6,8	5,3	6,8	5,0	4,3	3,0	3,7	2,9	5,7	4,4	4,9	3,7
<b>Ukupno</b>		<b>100,0</b>	<b>78,1</b>	<b>100,0</b>	<b>71,8</b>	<b>100,0</b>	<b>68,0</b>	<b>100,0</b>	<b>79,1</b>	<b>100,0</b>	<b>79,0</b>	<b>100,0</b>	<b>71,5</b>
<b>400 Instalacije</b>													
410 Odvodnja, vodovod, plin		26,0	5,7	26,0	7,1	14,9	4,7	25,9	5,2	13,3	2,8	13,1	3,8
420 Grijanje		25,6	5,6	25,6	6,9	17,4	5,4	22,3	4,5	20,9	4,3	13,6	3,9
430 Instalacije za obradu zraka		7,9	1,8	7,9	2,9	24,7	8,3	6,5	1,7	11,1	2,6	12,7	3,7
440 Jaka struja		26,4	5,6	26,4	7,1	24,2	7,8	32,7	6,8	32,9	6,6	31,4	8,7
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,6	1,3	5,6	1,7	2,5	0,8	8,2	1,5	6,1	1,3	8,0	2,3
460 Transportni uređaji		4,0	0,8	4,0	1,3	2,2	0,7	1,6	0,4	3,8	0,8	3,3	1,0
470 Posebna postrojenja za korištenje		2,5	0,6	2,5	0,7	12,8	4,0	0,2	0,1	6,7	1,6	12,1	3,5
480 Automatika zgrade		1,6	0,4	1,6	0,4	-	-	2,0	0,6	3,5	0,8	5,6	1,5
490 Ostale instalacije		0,4	0,1	0,4	0,1	1,3	0,3	0,6	0,1	1,7	0,2	0,2	0,1
<b>Ukupno</b>		<b>100,0</b>	<b>21,9</b>	<b>100,0</b>	<b>28,2</b>	<b>100,0</b>	<b>32,0</b>	<b>100,0</b>	<b>20,9</b>	<b>100,0</b>	<b>21,0</b>	<b>100,0</b>	<b>28,5</b>
<b>Hrvatska</b>													
Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine. Uz vrijednosti u €/m2, prikazane su i vrijednosti u kn/m2.		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
od		10.884	1.449	12.358	1.640	15.446	2.050	12.497	1.659	12.126	1.609	11.161	1.481
srednji		<b>12.946</b>	<b>1.718</b>	<b>14.021</b>	<b>1.861</b>	<b>19.888</b>	<b>2.640</b>	<b>14.887</b>	<b>1.976</b>	<b>14.885</b>	<b>1.976</b>	<b>14.701</b>	<b>1.951</b>
do		15.718	2.089	17.484	2.321	24.666	3.274	17.140	2.275	18.427	2.446	18.008	2.380

\* Površina koja se koristi u tablici etalonskih cijena odgovara GBP. Eventualna odstupanja uzrokovana različitim veličinama površina građevinskih elemenata koji po Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/217) nisu obuhvaćeni u iskazu GBP-a pokrivena je rasponom etalonskih cijena građenja od minimalne do maksimalne.

\*\* Iskaz etalonskih cijena građenja za 2023. godinu služi kao baza za izračun cijena projektiranja, a bazira se na prosječnim cijenama građenja realiziranim na području Republike Hrvatske tokom 2023. godine.

Prilikom procjena troškova gradnje koji se kalkiliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta projektanti se služe etalonskim cijenama građenja i korigiraju ih koeficijentima obzirom na lokalne ili druge specifične uvjete u slučaju kada je to potrebno.

Izvor: Hrvatska komora arhitekata

OPIS RADA	UČEŠĆE RADA %	VRIJEDNOST €/m2
-----------	---------------	-----------------

<b>Trošak građenja za predmetni tip objekta bez PDV-a</b>	<b>100,00</b>	<b>1000,00</b>
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>	<b>76,70</b>	<b>767,00</b>
310 Građevna jama	1,50	
320 Temeljenje	11,30	
330 Vanjski zidovi	24,80	
340 Unutarnji zidovi	11,30	
350 Stropovi	8,80	
360 Krovovi	14,30	
370 Građevinske ugradnje	0,7	
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,00	
<b>400 Instalacije</b>	<b>23,30</b>	<b>233,00</b>
410 Odvodnja, vodovod, plin	3,40	
420 Grijanje	4,80	
430 Instalacije za obradu zraka	2,50	
440 Jaka struja	7,30	
450 Telekomunikacije i informacijske instalacije	1,50	
460 Transportni uređaji	0,9	
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,6	
480 Automatika zgrade	0,8	
490 Ostale instalacije	0,5	

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (€)
<b>Zemljište</b>		<b>17.877,25</b>
<b>BRP objekta</b>	<b>787,11 m<sup>2</sup></b>	
<b>BV objekta</b>	<b>2.668,10 m<sup>3</sup></b>	
Komunalni doprinos	0,13 eur / m <sup>3</sup>	354,12
Vodni doprinos	0,20 eur / m <sup>3</sup>	524,09
<b>Ukupni troškovi</b>		<b>878,21</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	1.000,00 eur	<b>787.110,00</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>		
Stupanj dovršenosti		100,00%
Starost objekta		105
Održivi vijek korištenja		80
Relativna starost		131,25%
Obračunska površina (BRP) m <sup>2</sup>		787,11
OOVK (%)		20
OOVK (god)		16,00
Zamjenska starost zgrade		64,00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		20,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>		<b>157.422,00</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>		
Vrijednost zgrade		157.422,00
Vrijednost zemljišta		17.877,25
Priključci		5.600,00
Dokumentacija		7.871,10
Komunalni doprinos		354,12
Vodni doprinos		524,09
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>		<b>189.648,56</b>

<b>Tržišna vrijednost nekretnine (€)</b>	<b>189.648,56</b>
--	-------------------

## 15. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

### ZGRADA JAVNE NAMJENE (ŠKOLA)

na lokaciji:

### MUSTAPIĆI 3, GRABOVAC

na dan kakvoće: 10.7.2025.

na dan očevida: 10.7.2025.

na dan vrednovanja: 23.7.2025.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

<b>SVEUKUPNO (€):</b>	<b>190.000,00 €</b>	zaokruženo (temeljem "Upute o načinu zaokruživanja povodom uvođenja Eura")
-----------------------	---------------------	--

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

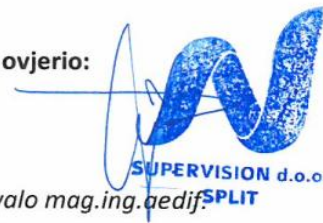
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina

Procjenu ovjerio:



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

## 16. PRILOZI

### 16.1. Fotodokumentacija





## 16.2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 08.07.2025. 12:59

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319635, GRABOVAC

Broj ZK uložka: 640

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49765/2023  
Aktivne plombe: Z-34133/2023, Z-21116/2025

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	15 ZGR	PROLAZ				Pripis iz uložka 387
2.	146/5 ZGR	ZGRADA				Pripis iz uložka 387
3.	188/3	ZRADA, DVOR, KULA I PAŠNJAK			654	Pripis iz uložka 387
		ZGRADA			56	
		DVOR			500	
		KULA			95	
		PAŠNJAK			3	
4.	188/4	ZGRADA I DVOR			237	Pripis iz uložka 387
		ZGRADA			59	
		DVOR			178	
5.	188/6	PAŠNJAK			199	Pripis iz uložka 387
6.	188/8	ORANICA			216	Pripis iz uložka 387
7.	188/9	ORANICA			112	Pripis iz uložka 387
8.	188/10	ORANICA			216	Pripis iz uložka 387
9.	188/11	ORANICA			291	Pripis iz uložka 387
10.	188/12	PAŠNJAK			61	Pripis iz uložka 387
11.	188/13	PAŠNJAK			73	Pripis iz uložka 387
12.	188/14	ORANICA			175	Pripis iz uložka 387
13.	188/15	ORANICA			51	Pripis iz uložka 387
14.	188/16	DVORIŠTE			84	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.07.2025. 13:11:44

Stranica: 1

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
33.	418/2 ZGR	KUĆA				Pripis iz uložka 387
34.	429 ZGR	KUĆA				Pripis iz uložka 387
35.	432 ZGR	KUĆA				Pripis iz uložka 387
36.	436 ZGR	KUĆA STOJNA, KUHINJA I ČATRNJA				Pripis iz uložka 387
37.	437 ZGR	KUĆA				Pripis iz uložka 387
38.	515/1	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
39.	518/1	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
40.	518/2	DVORIŠTE				Pripis iz uložka 387
41.	575	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
42.	593/1	NEPLODNO				Pripis iz uložka 387
43.	608	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
44.	643/1	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
45.	643/2	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
46.	653	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
47.	657	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
48.	863	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
49.	872	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
50.	878	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
51.	949/1	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
52.	994	ŠUMA				Pripis iz uložka 387
53.	1309	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
73.	3546	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
74.	3588/2	ORANICA				Pripis iz uložka 387
75.	3715	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
76.	4025	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
77.	4125	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
78.	4199	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
79.	4258/3	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
80.	4258/17	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
81.	4308	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 387
		<b>UKUPNO:</b>			<b>3719</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>	
1.1	Pred. 29. travnja 1931. DB. 772  Na temelju zaključka Agr. 397/31/2, zabilježuje se agrarna prijava Mustapić Jure Čole za čest. zem. 994.	ZABILJEŽBA
4.1	Pred. 13. svibnja 1931. DB. 846  Na temelju zaključka Agr. 441/31/2, zabilježuje se agrarna prijava Mustapić Jure i druž. za čest. zem. 994.	ZABILJEŽBA
8.1	Pred. 20. svibnja 1931. DB. 874  Na temelju zaključka Agr. 447/31, zabilježuje se agrarna prijava Mustapić Jakova pok. Nikole za čest. zem. 949/1.	ZABILJEŽBA
11.1	Pred. 11. lipnja 1931. DB. 1080  Na temelju zaključka Agr. 618/31, zabilježuje se agrarna prijava Knezović Mare za čest. zem. 515/1.	ZABILJEŽBA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 319635, GRABOVAC

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 640**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
12.1	Pred. 11. svibnja 1931. DB. 1084 Na temelju zaključka Agr. 622/31, zabilježu se agrarna prijava Dujmović Stipana za čest. zem. 2790/1.	ZABILJEŽBA
13.1	Pred. 11. lipnja 1931. DB. 1085 Na temelju zaključka Agr. 623/31, zabilježu se agrarna prijava Mustapić Ante za čest. zem. 994.	ZABILJEŽBA
14.1	Pred. 11. lipnja 1931. DB. 1086 Na temelju zaključka Agr. 624/31, zabilježu se agrarna prijava Dujmović Ivana za čest. zem. 2790/1.	ZABILJEŽBA
15.1	Pred. 11. lipnja 1931. DB. 1087 Na temelju zaključka Agr. 625/31, zabilježu se agrarna prijava Babaja Jure i druž. za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
16.1	Pred. 11. lipnja 1931. DB. 1090 Na temelju zaključka Agr. 628/31, zabilježu se agrarna prijava Babaja Ivana za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
18.1	Pred. 17. lipnja 1931. DB. 1131 Na temelju zaključka Agr. 706/31, zabilježu se agrarna prijava Babaja Mate i Marijana za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
20.1	Pred. 25. siječnja 1931. DB. 1234 Na temelju zaključka Agr. 820/31, zabilježu se agrarna prijava Roščić Cvitana za čest. zem. 169, 2550/6.	ZABILJEŽBA
25.1	Pred. 22. kolovoza 1931. DB. 1695 Na temelju zaključka Agr. 2417/31, zabilježu se agrarna prijava Birčić Ivana za čest. zem. 3417/3.	ZABILJEŽBA
26.1	Pred. 22. kolovoza 1931. DB. 1696 Na temelju zaključka Agr. 2416/31, zabilježu se agrarna prijava Babaja Mate za čest. zem. 3417/3.	ZABILJEŽBA
27.1	Pred. 22. kolovoza 1931. DB. 1698 Na temelju zaključka Agr. 2378/31, zabilježu se agrarna prijava Ančić Marka za čest. zem. 949/1.	ZABILJEŽBA
28.1	Pred. 24. kolovoza 1931. DB. 1871 Na temelju zaključka Agr. 2483/31, zabilježu se agrarna prijava Munitić Ante za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
29.1	Pred. 24. kolovoza 1931. DB. 1872 Na temelju zaključka Agr. 2751/31, zabilježu se agrarna prijava Birčić Jure i druž. za čest. zem. 4169, 3417/3 i 4258/4.	ZABILJEŽBA
30.1	Pred. 24. kolovoza 1931. DB. 1873 Na temelju zaključka Agr. 2829/31, zabilježu se agrarna prijava Dundić Mije za čest. zem. 994 i 1998/9.	ZABILJEŽBA
31.1	Pred. 24. kolovoza 1931. DB. 1876 Na temelju zaključka Agr. 2898/31, zabilježu se agrarna prijava Roščić Mije i druž. za čest. zem. 413/2, 169 i 2550/6.	ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.07.2025. 13:11:44

Stranica: 6

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
33.1	Pred. 24. kolovoza 1931. DB. 1878 Na temelju zaključka Agr. 2917/31, zabilježuje se agrarna prijava Vrdoljak Josipa i druž. za čest. zem. 4258/3.	ZABILJEŽBA
34.1	Pred. 25. kolovoza 1931. DB. 2257 Na temelju zaključka Agr. 2052/31, zabilježuje se agrarna prijava Birčić Ante za čest. zem. 4125.	ZABILJEŽBA
35.1	Pred. 25. kolovoza 1931. DB. 2258 Na temelju zaključka Agr. 2053/31, zabilježuje se agrarna prijava Birčić Grge za čest. zem. 3417/3.	ZABILJEŽBA
37.1	Pred. 25. kolovoza 1931. DB. 2260 Na temelju zaključka Agr. 2040/31, zabilježuje se agrarna prijava Šarić Mije za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
38.1	Pred. 25. kolovoza 1931. DB. 2262 Na temelju zaključka Agr. 2037/31, zabilježuje se agrarna prijava Šarić Ane za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
39.1	Pred. 25. kolovoza 1931. DB. 2263 Na temelju zaključka Agr. 2253/31, zabilježuje se agrarna prijava Roščić Ivana za čest. zem. 169 i 2550/6.	ZABILJEŽBA
42.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2504 Na temelju zaključka Agr. 1784/31, zabilježuje se agrarna prijava Roščić Ivana za čest. zem. 169 i 2550/6.	ZABILJEŽBA
43.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2505 Na temelju zaključka Agr. 1785/31, zabilježuje se agrarna prijava Roščić Stipana za čest. zem. 2550/6.	ZABILJEŽBA
44.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2506 Na temelju zaključka Agr. 1786/31, zabilježuje se agrarna prijava Dundić Mate za čest. zem. 949/1.	ZABILJEŽBA
45.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2508 Na temelju zaključka Agr. 1767/31, zabilježuje se agrarna prijava Dundić Josipa za čest. zem. 949/1.	ZABILJEŽBA
50.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2516 Na temelju zaključka Agr. 1790/31, zabilježuje se agrarna prijava Kusić Jakova za čest. zem. 949/1.	ZABILJEŽBA
51.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2517 Na temelju zaključka Agr. 1791/31, zabilježuje se agrarna prijava Tadić Joke za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
52.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2518 Na temelju zaključka Agr. 1776/31, zabilježuje se agrarna prijava Dundić Mate za čest. zem. 949/1 i 1342/22.	ZABILJEŽBA
53.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2519 Na temelju zaključka Agr. 1777/31, zabilježuje se agrarna prijava Ančić Ilije za čest. zem. 949/1 i 974/1.	ZABILJEŽBA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 319635, GRABOVAC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 640

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
54.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2521 Na temelju zaključka Agr. 1779/31, zabilježuje se agrarna prijava Dujmović Ivana za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
55.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2523 Na temelju zaključka Agr. 1843/31, zabilježuje se agrarna prijava Kusić Marijana za čest. zem. 949/1.	ZABILJEŽBA
57.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2525 Na temelju zaključka Agr. 1845/31, zabilježuje se agrarna prijava Kusić Josipa za čest. zem. 994 i 949/1.	ZABILJEŽBA
60.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2533 Na temelju zaključka Agr. 1994/31, zabilježuje se agrarna prijava Dujmović Mate za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
62.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2536 Na temelju zaključka Agr. 1912/31, zabilježuje se agrarna prijava Birčić Jakova i Stipana za čest. zem. 3417/3.	ZABILJEŽBA
63.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2538 Na temelju zaključka Agr. 1900/31, zabilježuje se agrarna prijava Munitić Lovre i Ivana za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
65.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2542 Na temelju zaključka Agr. 1860/31, zabilježuje se agrarna prijava Kusić Marijana za čest. zem. 1342/22 i 949/1.	ZABILJEŽBA
66.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2543 Na temelju zaključka Agr. 1861/31, zabilježuje se agrarna prijava Dundić Joze i druž. za čest. zem. 949/1.	ZABILJEŽBA
67.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2544 Na temelju zaključka Agr. 1862/31, zabilježuje se agrarna prijava Kusić Ivana za čest. zem. 949/1.	ZABILJEŽBA
68.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2546 Na temelju zaključka Agr. 1998/31, zabilježuje se agrarna prijava Roščić Lovre za čest. zem. 169, 2522, 2550/6 i 2567.	ZABILJEŽBA
70.1	Pred. 27. kolovoza 1931. DB. 2549 Na temelju zaključka Agr. 1953/31, zabilježuje se agrarna prijava Ančić Petra i Joze za čest. zem. 949/1, 974/1.	ZABILJEŽBA
73.1	Pred. 26. rujna 1931. DB. 3123 Na temelju zaključka Agr. 1202/31, zabilježuje se agrarna prijava Kusić Nikole za čest. zem. 949/1 i 974/1.	ZABILJEŽBA
74.1	Pred. 26. rujna 1931. DB. 3125 Na temelju zaključka Agr. 1393/31, zabilježuje se agrarna prijava Dundić Marka za čest. zem. 1342/22 i 949/1.	ZABILJEŽBA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
75.1	Pred. 26. rujna 1931. DB. 3126 Na temelju zaključka Agr. 1498/31, zabilježuje se agrarna prijava Ančić Marka za čest. zem. 949/1.	ZABILJEŽBA
76.1	Pred. 26. rujna 1931. DB. 3127 Na temelju zaključka Agr. 1499/31, zabilježuje se agrarna prijava Šarić Joze za čest. zem. 3224/4.	ZABILJEŽBA
77.1	Pred. 13. listopada 1931. DB. 3449 Na temelju zaključka Agr. 3258/31, zabilježuje se agrarna prijava Roščić Marka za čest. zem. 169 i 2550/6.	ZABILJEŽBA
85.1	Zaprimljeno 08.08.2023.g. pod brojem Z-32632/2023  ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, za čest.zem. 188/16, 2550/44 predlagatelja <b>GRAF KATARINA, OIB: 23077897717, SCESAPLANAWEG 3, CAUR, CH-7000, ŠVICARSKA</b> <b>ROŠČIĆ MARIO, OIB: 18925616217, WINZERHALDE 103, ZURICH CH-8049, ŠVICARSKA</b>	
86.1	Zaprimljeno 01.12.2023.g. pod brojem Z-49343/2023  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Republike Hrvatske izjavljen protiv rješenja ovoga suda broj Z-32632/23 OD 15.09.23. na nekretninama označenim kao čest.zem. 188/16 i 2550/44.	na 85.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Na temelju zapisnika Br. 195 izvida obavljenih za osnivanje zemljišnika za poreznu općinu Grabovac i zadnjeg stvarnog posjeda, uknjižuje se na teret čest. zem. 994, kao služećeg zemljišta, pravo služnosti sjecidbe gore, na korist: <b>MUSTAPIĆ MARKO POK. JURE, GRABOVAC</b> <b>MUSTAPIĆ IVAN POK. FILIPA, GRABOVAC</b> <b>MUSTAPIĆ MATE POK. STIPANA, GRABOVAC</b> <b>MUSTAPIĆ MARA POK. IVANA, GRABOVAC</b> <b>MUSTAPIĆ KATA POK. IVANA, GRABOVAC</b> <b>MUSTAPIĆ MILICA POK. IVANA, GRABOVAC</b> <b>MUNITIĆ ANA Ž. ANDRIJE ROĐ. MUSTAPIĆ, GRABOVAC</b> <b>KUSIĆ RUŽICA Ž. ANTE ROĐ. MUSTAPIĆ, GRABOVAC</b> <b>ŠARIĆ MATIJA Ž. ŠIMUNA ROĐ. MUSTAPIĆ, GRABOVAC</b>		ZA 12/48 ZA 9/48 ZA 8/48 ZA 4/48 ZA 4/48 ZA 4/48 ZA 4/48 ZA 2/48 ZA 2/48

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.07.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.07.2025. 12:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GRABOVAC (Mbr. 319635)

Posjedovni list: 1205

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK)	52634238587

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		91/4	MEJICA	96	05		
			PAŠNJAK	96			
		188/6	ROŠČIĆI	199	05		
			PAŠNJAK	199			
		188/8	ROŠČIĆI	216	05		
			ORANICA	216			
		188/9	ROŠČIĆI	112	05		
			ORANICA	112			
		188/10	ROŠČIĆI	216	05		
			ORANICA	216			
		188/11	ROŠČIĆI	291	05		
			ORANICA	291			
		188/12	ROŠČIĆI	61	05		
			PAŠNJAK	61			
		188/13	ROŠČIĆI	73	05		
			PAŠNJAK	73			
		188/14	ROŠČIĆI	175	05		
			ORANICA	175			
		188/15	ROŠČIĆI	51	05		
			ORANICA	51			
		188/16	ROŠČIĆI	84	05		
			DVORIŠTE	84			
		188/18	ROŠČIĆI	31	05		
			ORANICA	31			
		188/19	ROŠČIĆI	73	05		
			CISTERNA	73			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		188/20	ROŠČIĆI ORANICA	37 37	05		
		188/21	ROŠČIĆI ORANICA	231 231	05		
		188/22	ROŠČIĆI CISTERNA	167 167	05		
*		437	NEPOZNATA OSTALO NEPLODNO	682 682	06		
		653	VLAČICA GUMNO	68 68	05		
		657	ROŠČIĆI PUT	367 367	05		
		863	ANIČIĆ DVORIŠTE	395 395	05		
		872	KRAJ KUĆE DVORIŠTE	51 51	05		
		878	ANIČIĆ GUMNO	83 83	05		
		994	TORINA ŠUMA	32355 32355	05		
		1309	PIROVIŠĆE PUT	769 769	06		
		1339/2	SPALATRINOVO DVORIŠTE	55 55	06		
		1430	POTKUČEVO PAŠNJAK OSTALO NEPLODNO	912 652 260	05		
		1531	IZA GUVNA PAŠNJAK	1458 1458	06		
		1533	VRTA IZA KUĆE ORANICA	144 144	06		
		1537	VRTA IZA KUĆE GUMNO	346 346	06		
		1539	IZNAD GUVNA ORANICA PUT	370 185 185	06		
		1560	MUSTAPIĆI SELO DVORIŠTE	165 165	06		
		1621/8	NEPOZNATA PAŠNJAK	482 482	06		
		1806/21	NJIVETINE PAŠNJAK	8677 8677	02		
		1830	ISPOD NJIVE PAŠNJAK	34863 34863	03		
		1998/1	GNJOJICA PUT	187794 112744	03		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			VINOGRAD	500			
			PAŠNJAK	67300			
			ORANICA	7250			
		2159	<b>VRH KUĆE</b>	<b>212</b>	<b>06</b>		
			OSTALO NEPLODNO	212			
		2783	<b>NAVIJALO</b>	<b>60</b>	<b>08</b>		
			PAŠNJAK	60			
		3562	<b>POD PUT</b>	<b>266</b>	<b>07</b>		
			PAŠNJAK	266			
		3663/2	<b>PANĐUŠA</b>	<b>162</b>	<b>04</b>		
			PAŠNJAK	162			
		3881/27	<b>POD GREDOM</b>	<b>2992</b>	<b>04</b>		
			PAŠNJAK	2992			
		4322	<b>ZAVIŠNJAK</b>	<b>79</b>	<b>07</b>		
			PAŠNJAK	79			
		4716	<b>OGRADA</b>	<b>435</b>	<b>07</b>	<b>PP</b>	
			PUT	435			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>276355</b>			

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

Značenje oznaka pravnih režima: PP-PARK PRIRODE.



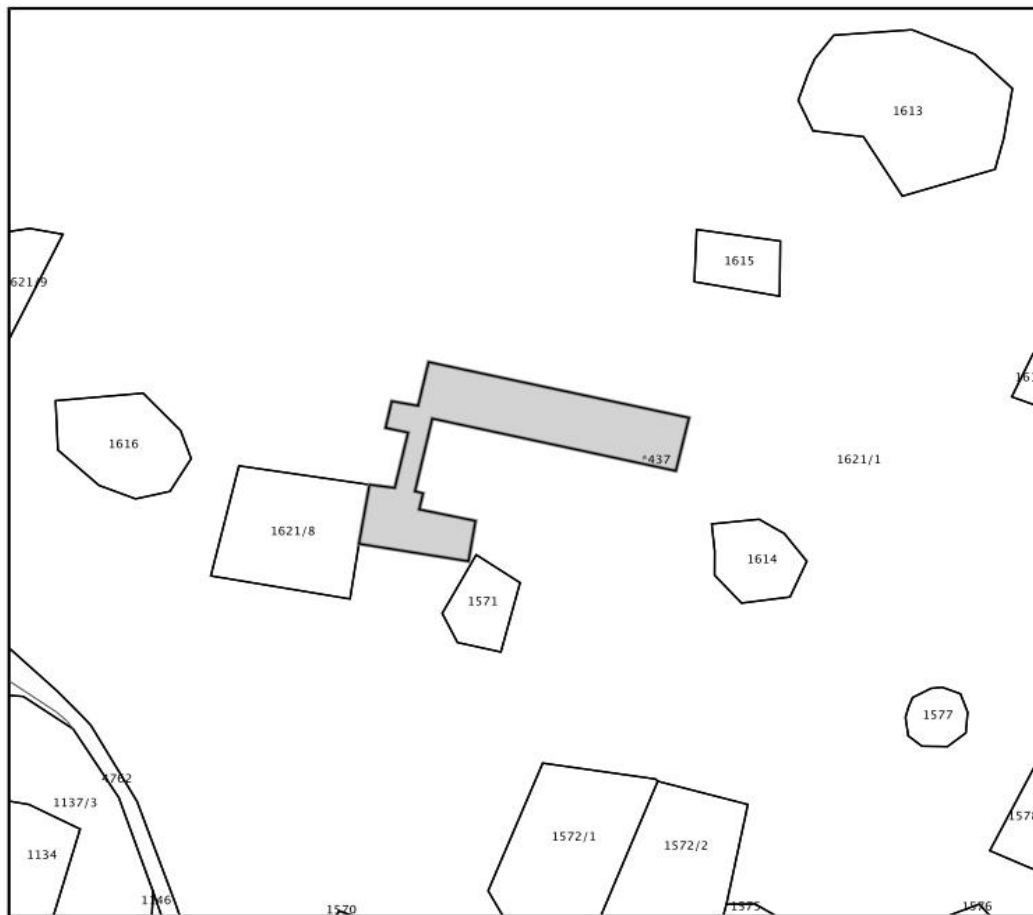
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA OMIŠ

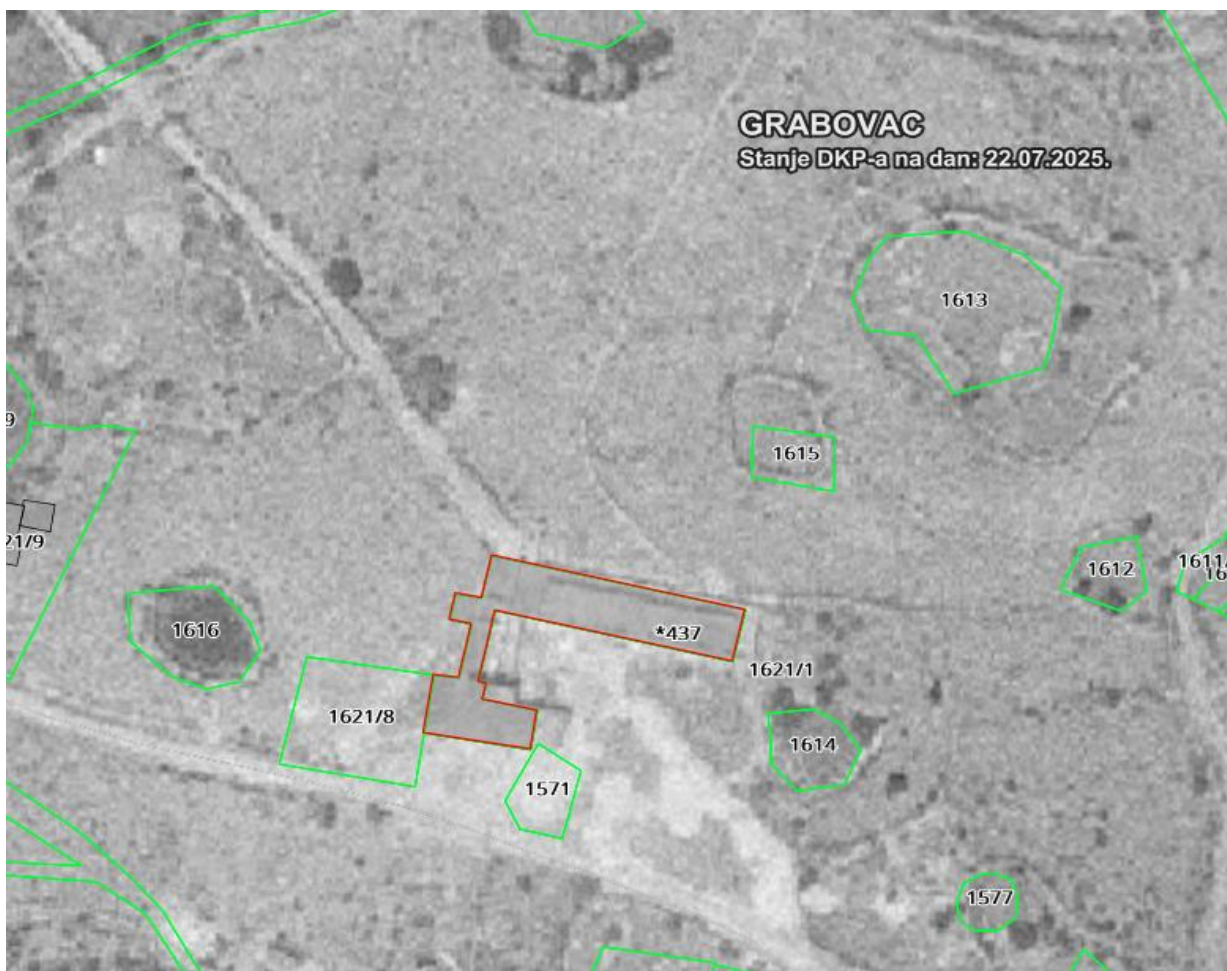
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GRABOVAC  
k.č.br.: \*437

Stanje na dan: 21.07.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880

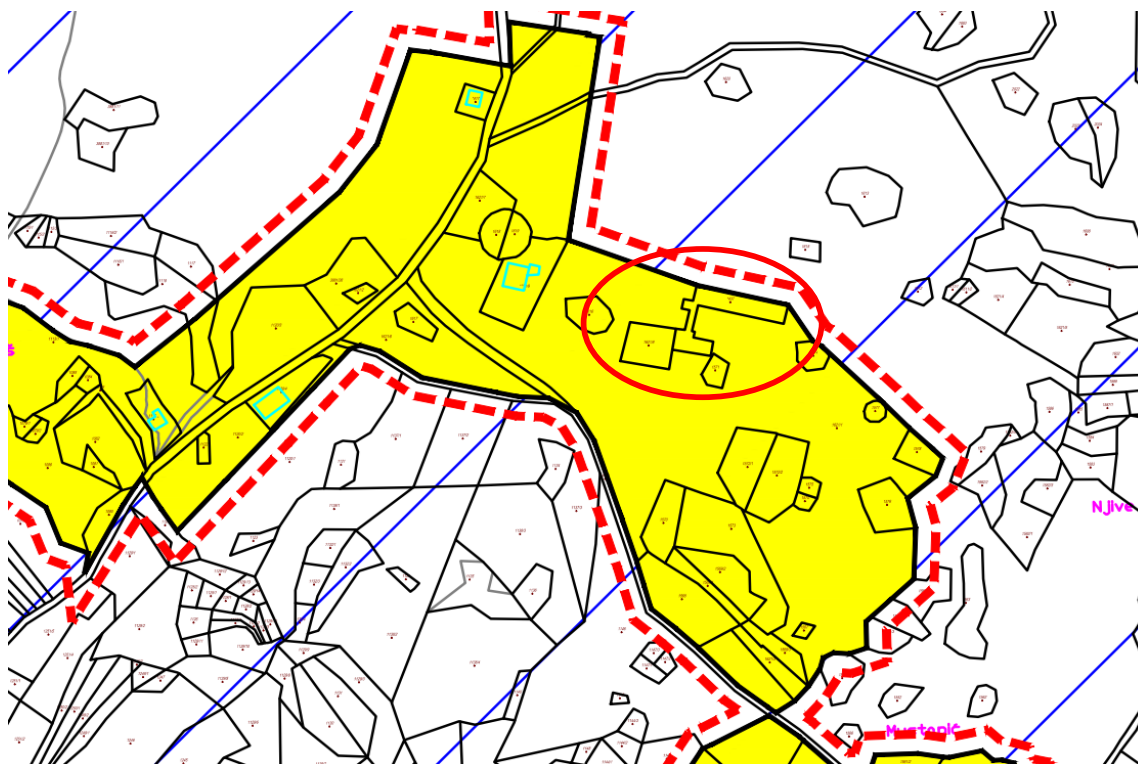




*Orto- foto snimka iz zraka iz 1968. godine*

### 16.3. Prostorno-planska dokumentacija

Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA		
Općina:	ŠESTANOVAC		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠESTANOVAC		
Naziv kartografskog prikaza:	GRADEVINSKA PODRUČJA		
Broj kartografskog prikaza:	4.6	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000
Odluka o izradi plana (službeno glasilo): Službeni Glasnik Općine Šestanovac 8/22.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni Glasnik Općine Šestanovac 8/23.		



IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI (UREĐENI) DIO GRADEVINSKOG  
PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENOG DIJELA NASELJA