AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukoišanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

PROCJEMBENI ELABORAT
STRUČNO MIŠLJENJE
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
IVAN MIJANOVIĆ
dipl.ing.grad.
Sukoišanska 11, SPLIT

Broj predmeta:	**89/2020**
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Nekretnina:	č. zem. Br.: 4221/8 k.č.z. 4221/8
Lokacija:	Otok Brač, Tiha Mala
Naručitelj:	Villa Rustika Dalmatia d.o.o. u stečaju, Mosečka 72, 21000 Split; OIB: 63154945798
Datum:	29.06.2020.
IZRADIO:	Ivan Mijanović, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
IVAN MIJANOVIĆ
dipl.ing.grad.
Sukoišanska 11, SPLIT

SADRŽAJ :

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

12. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK

13. PRILOZI

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

R J E Š E N J E

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.

O b r a z l o ž e n j e

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 otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)

- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga 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.

DIREKTOR :
IVAN MIJANOVIĆ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno Zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: 16.06.2020.
Dan vrednovanja: 29.06.2020.

Naručitelj: Villa Rustika Dalmatia d.o.o. u stečaju, Mosečka 72, 21000 Split;
OIB: 63154945798

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija:	Tiha Mala
Grad /Općina:	Sutivan
Županija:	Splitsko dalmatinska
Upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
Katastarska općina:	Sutivan
ZK IZVADAK:	3052
Nekretnina:	č. zem. Br.: 4221/8
	k.č.z. 4221/8
Osnova Procjene:	Tržišna vrijednost zemljišta
Kategorija:	**I.**
Opis nekretnine:	Predmetna nekretnina predstavlja neizgrađeno gređevinsko zemljište, koje se nalazi u Općini Sutivan, na Zapadnoj strani Otoka Brača. Ukupna površinena nekretnine iznosi P =1.001,00 m2. Nekretnina je nepravilnog oblika, omeđena je prometnicama. Okolni objekti nekretnine predstavljaju izgrađena građevinska zemljišta te pristupni put. Nekretnina ima direktan pristup na asfaltiranu prometnicu.
Odvodnja:	Terenom Svi potrebni javni sadržaji nalaze se u Sutivanu i Milni, parkiranje vozila moguće je na predmetnoj nekretnini, onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje okolnog prometa.
Druge odlučne činjenice:	Na predmetnoj nekretnini nalazi se trafostanica u površini od P =4,00 m2. Obzirom da ista predstavlja površinu javne namjene koja se sukladno Zakonu procjenjuje po prethodnom učinku Procjenitelj utvrđuje istu cijenu kao i za okolno zemljište, a sve obzirom da površina ispod trafostanice sukladno prostornom planu predstavlja turističko zemljište. Također, sukladno dopisu VODOVODA BRAČ d.o.o. Broj: 01-0278/18 J.P. od 26.10.2018. na predmetnoj nekretnini izvedene su vodovodne instalacije. Predmetne instalacije moguće je izmjestiti na trošak vlasnika zemljišta. Trošak izmještanja instalacija nije predmet procjene nekretnine.
Dozvole ishođene na čestici:	

5.4. MAKRO I MIKRO 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 srednjevelike 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).

MIKRO



Identifikacija je izvršena prema podacima iz katastra.

6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 28.06.2020.
Općinski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
SUTIVAN	3052	4221/8	1	SUTIVAN	4221/8	1543	1.001,00

Opis nekretnine: Trafostanica P=4,00 m2, Pašnjak P=997,00 m2.
Ukupna površina čest: 1.001,00 m^2
Površina koja se procjenjuje: 1.001,00 m^2
Vlasnik (zemljišnik): **1/1:** VILLA RUSTIKA DALMATIA D.O.O., SPLIT, VOĆNI TRG 4

Katastarsko i zemljišno knjižno stanje nije usklađeno glede površine.

Napomena: Dio predmetne nekretnine u površini od P= 4,00 m2 predstavlja trafostanicu.

Teret: Nisu upisani.

Građevinska područja naselja
M 1:5000

6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Općine Sutivan - Izmjene i dopune PPU OPćine Sutivan, građevinska područja naselja M 1:5000, kartografski prikaz br.: 4.1, predmetne čestice nalaze se unutar građevinskog područja naselja ugostiteljsko - turističke namjene.



Građevinska područja naselja M 1:5000

građevinsko područje naselja izgrađeni dio

građevinsko područje naselja neizgrađeni dio - neuređeni

građevinsko područje naselja neizgrađeni dio - uređeni

T1 ugostiteljsko-turistička namjena hotel - T1, turistička namjena, postojeće - T izgrađeni dio

Članak 10.

Parcelacija, izgrađenost i visina građevina

Minimalna površina građevne čestice stambene, stambeno-poslovne, poslovne ili ugostiteljsko turističke namjene iznosi:

- za slobodnostojeće građevine:

	neizgrađeni dio GP	izgrađeni dio GP
obiteljske stambene građevine Emax=Po+P+1	500m2	250m2
obiteljske stambene građevine Emax=Po+P+1+Pk	500m2	350m2
višestambene građevine Emax=Po+P+1	500m2	500m2
građevine nestambene namjene	500m2	500m2

Turistička zona Tiha mala – postojeća izgrađena zona. Njen kapacitet je max. 100 kreveta.

Turistička zona Golo brdo – turističko naselje (T2)

Max. površina ove zone je 18,50 ha. Max. kapacitet ove zone je 370 kreveta.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

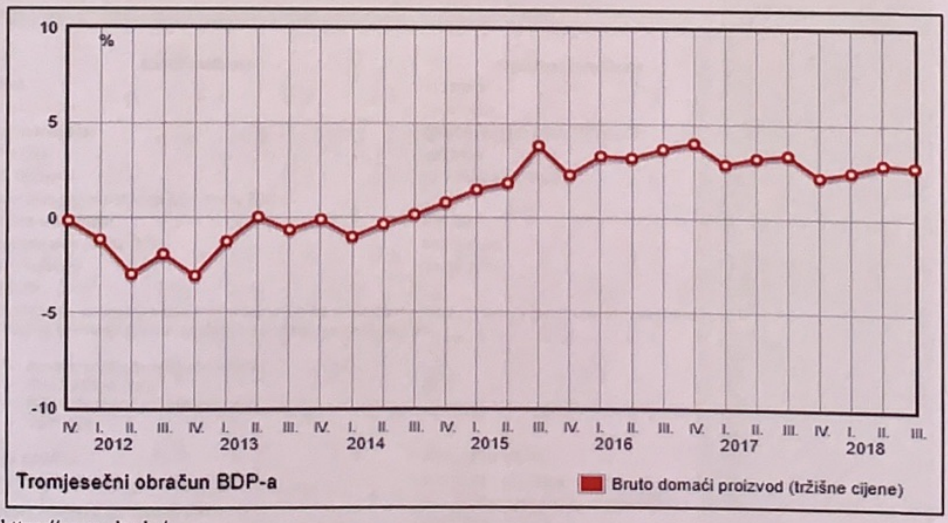
Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.
Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.
Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu.
Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima

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





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

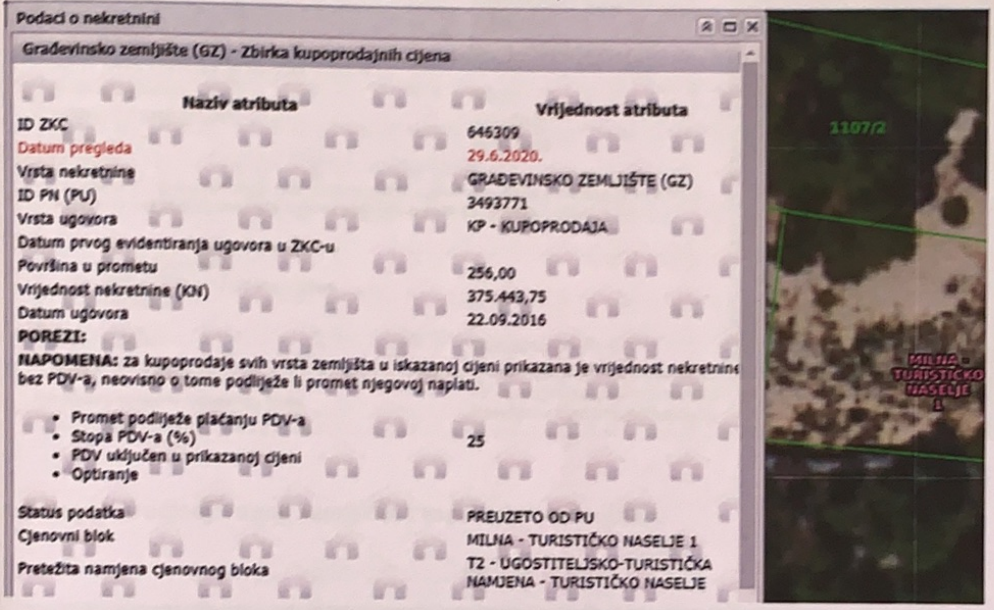
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Kupoprodaje svih nekretnina preračunate su prema srednjem tečaju HNB-a na dan kupoprodaje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, predio Milna. Zemljište je površine 256,00 m2. Kupoprodaja je obavljena 22.09.2016. za iznos od 50.395,13 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

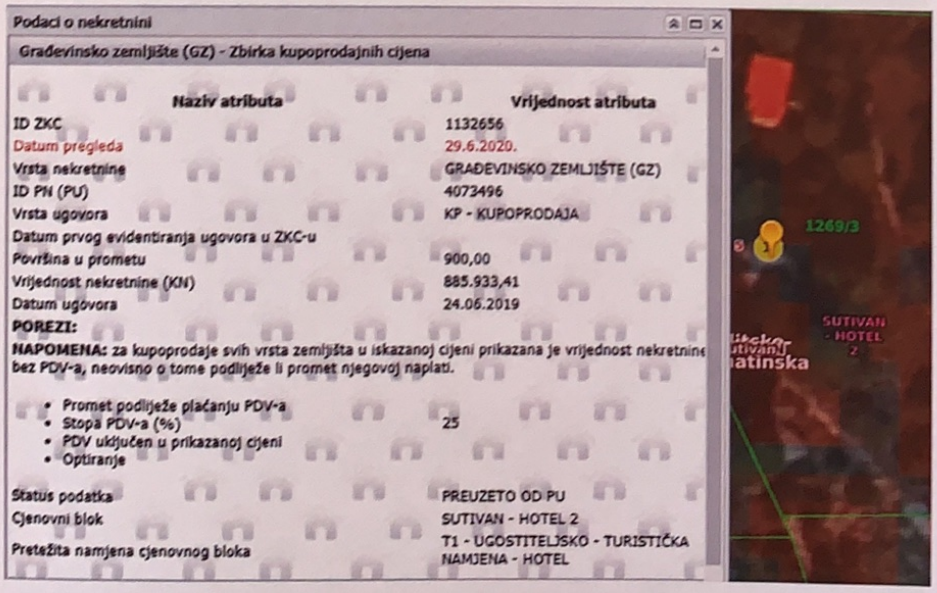

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	646309
Datum pregleda	29.6.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3493771
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	256,00
Vrijednost nekretnine (KN)	375.443,75
Datum ugovora	22.09.2016
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 • Oporezivanje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MILNA - TURISTIČKO NASELJE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, predio Sutivan. Zemljište je površine 900,00 m2. Kupoprodaja je obavljena 24.06.2019. za iznos od 118.917,24 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

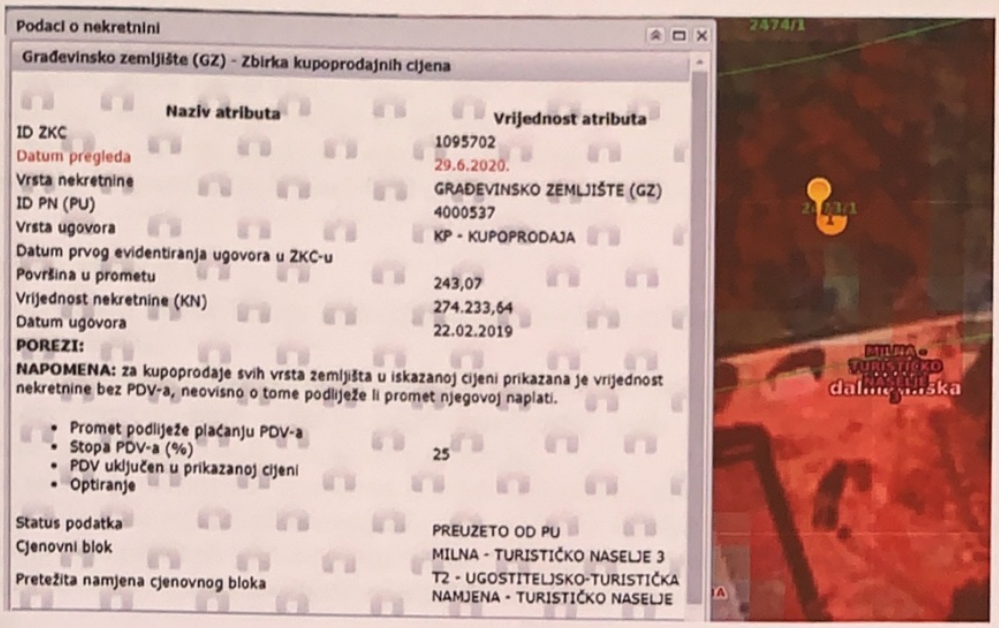

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1132656
Datum pregleda	29.6.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4073496
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	900,00
Vrijednost nekretnine (KN)	885.933,41
Datum ugovora	24.06.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Oporezivanje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUTIVAN - HOTEL 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T1 - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, predio Milna. Zemljište je površine 243,07 m2. Kupoprodaja je obavljena 22.02.2019. za iznos od 36.809,88 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1095702
Datum pregleda	29.6.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4000537
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	243,07
Vrijednost nekretnine (KN)	274.233,64
Datum ugovora	22.02.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MILNA - TURISTIČKO NASELJE 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE

Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta.



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

METODA PROCJENE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjenih za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena 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 kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih

Predmetne nekretnina predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] *Indices (Ø 2015 = 100)* [2]					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	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

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/Općina	Brač	Brač	Brač	Brač
Lokacija	Uvala Tiha	Milna	Sutivan	Milna
Nekretnina	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2020	3Q2019	2Q2019	1Q2019
Površina (m2)	1.001,00	256,00	900,00	243,07
Cijena (€)	-	50.395,13	118.917,24	36.809,88
Cijena po m2	-	196,86	132,13	151,44

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	2Q2020	3Q2019	2Q2019	1Q2019
DZS indeksi cijena nekretn	120,35	118,05	119,24	118,67
Vremensko usklađenje	-	1,9%	0,9%	1,4%
Korigirana vrijednost po m2	-	200,60	133,32	153,56

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	200,60	133,32	153,56
Prosječno prilagođena cijena	162,49	162,49	162,49
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-38,1	29,2	8,9
Relativno odstupanje od prosjeka	23,45%	17,95%	5,50%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-38,11	29,17	8,93
Kvadrat odstupanja	1.452,01	850,98	79,81
Standardno odstupanje	28,18		
Dvostruko standardno odstupanje	56,37		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	-	200,60	133,32	153,56
KisN	0,80	0,80	0,80	0,80
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,90	0,90	0,90	0,90
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	162,49	200,60	133,32	153,56
LOKACIJA				
Opis:	dobra	malo bolja	lošija	lošija
korekcijski faktor	1,00	0,90	1,10	1,10
Prilagođena cijena	162,49	180,54	146,65	168,91
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Površina:	1.001,00	256,00	900,00	243,07
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	0,90
Prilagođena cijena	162,49	180,54	146,65	152,02
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis:	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	159,74	180,54	146,65	152,02
KONFIGURACIJA				
Opis:	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	159,74	180,54	146,65	152,02
CESTOVNI PRISTUP				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	159,74	180,54	146,65	152,02
NAMJENA				
Opis:	T	T	T	T
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	**159,74**	180,54	146,65	152,02

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLOA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	200,60	133,32	153,56
Interkvalitativno izjednačena cijena	180,54	146,65	152,02
Razlika (%)	-10,0%	10,0%	-1,0%
Kontorla (< 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar ±40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	180,54	146,65	152,02
Prosječno prilagođena cijena	**159,74**	**159,74**	**159,74**
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-20,8	13,1	7,7
Relativno odstupanje od prosjeka	13,02%	8,19%	4,83%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-20,80	13,09	7,71
Kvadrat odstupanja	432,64	171,22	59,52
Standardno odstupanje	14,87		
Dvostruko standardno odstupanje	29,74		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
159,74			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
4221/8	**1.001,00**	**159,74 EUR**	**159.896,38 EUR**
Srednji tečaj HNB-a		7,56	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		1.207,61 kn	**1.208.816,66 kn**

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

č. zem. Br.: 4221/8
k.č.z. 4221/8

SVEUKUPNA CIJENA S POBOLJŠICAMA			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
4221/8	**1.001,00**	**159,74 EUR**	**159.896,38 EUR**
Srednji tečaj HNB-a		7,56	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		1.207,61 kn	**1.208.816,66 kn**

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 124

Utvrđena na dan 29.6.2020.

Primjenjuje se od 30.6.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,600819	4,614663	4,628507
Kanada	124	CAD	1	4,896460	4,911194	4,925928
Češka	203	CZK	1	0,281451	0,282298	0,283145
Danska	208	DKK	1	1,011250	1,014293	1,017336
Mađarska	348	HUF	100	2,115883	2,122250	2,128617
Japan	392	JPY	100	6,237495	6,256264	6,275033
Norveška	578	NOK	1	0,691420	0,693501	0,695582
Švedska	752	SEK	1	0,718227	0,720388	0,722549
Švicarska	756	CHF	1	7,073533	7,094817	7,116101
Velika Britanija	826	GBP	1	8,245232	8,270042	8,294852
SAD	840	USD	1	6,687498	6,707621	6,727744
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,853168	3,864762	3,876356
EMU	978	EUR	1	7,536142	7,558818	7,581494
Poljska	985	PLN	1	1,688053	1,693132	1,698211

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
159.896,38 EUR	**1.208.816,66 kn**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika	
1.210.000,00 HRK	

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
IVAN MIJANOVIĆ
dipl.ing.grad.
Bukoišanska 11, SPLIT

U Splitu 29.06.2020.

13. PRILOZI

PRILOZI

FOTOGRAFIJE











NESLUŽBENA KOPIJA

PUBLIKA HRVATSKA

ćinski sud u Splitu
MLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
nje na dan: 28.06.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

tastarska općina: 301744, SUTIVAN

Broj ZK uloška: 3052

j zadnjeg dnevnika: Z-40228/2018
ivne plombe: Z-17687/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	4221/8	**TRAFOSTANICA, PAŠNJAK**			**1001**	
		TRAFOSTANICA			4	
		PAŠNJAK			997	
		UKUPNO:			**1001**	

DRUGI ODJELJAK

r.	Sadržaj upisa	Primjedba
.1	Zaprimljeno 18.02.2014.g. pod brojem Z-399/2014 Pred. 18. veljače 2014 godine Z.399/14 Temeljem Ugovora o ustanovljavanju služnosti kolnika- pristupnog puta sastavljenog dana 24. rujna 2001 godine s jedne strane Tonko Nazor sin Milana iz Bobovišća, JMBG: 1404950381202, a s druge strane „Erwin Roth“ d.o.o., Gornje Selo, 23275 Ugljan, zastupano po direktoru gospodinu Erwinu Rothu i „VILLA RUSTIKA DALMATIA“ d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Voćni trg 4, zastupano po direktoru gospodinu Erwinu Roth ovjerenog kod javnog bilježnika Ervina Kuzmanića iz Supetra pod brojem Ov-2847/01 od 24. 9. 2001 godine određuje se u teretovnici na teret čest. zem.4254/2 Z.U.3078 k. o. Sutivan, u naravi put površine 570 m2 kao poslužnom dobru uknjižba stvarnog prava služnosti kolnika kao pješačkog pristupa i prolaza te pravo kolnog pristupa i provoza tom nekretnininom na cijeloj njenoj površini, na teret svagdašnjeg vlasnika te nekretnine, a u korist svagdašnjih vlasnika nekretnina položenih u k.o. Sutivan - u posjedovnici za čest. zem. 4221/2,4221/7,4221/31, 4221/32, 4221/33, 4221/34, 4221/35, 4221/36, 4221/37, 4221/38, 4221/39, 4221/40, 4221/41, 4221/8, 4221/9, 4221/10, 4221/11,4221/12, 4221/13, 4221/14, 4221/15, 4221/16, 4221/17, 4221/18, 4221/19, 4221/20, 4221/21, 4221/22, 4221/23, 4221/24, 4221/25, 4221/26, 4221/27, 4221/28, 4221/29, 4221/30, 4221/32, 4221/45, 4221/46, 4221/31, 4221/47, 4221/48, 4221/49,4221/50, 4221/51, 4221/52, 4221/53 k.o. Sutivan kao povlasnih dobara.	

B
Vlastovnica

r.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Vlasnički dio: 1/1	
	LLA RUSTIKA DALMATIA D.O.O., SPLIT, VOĆNI TRG 4	
2.1	Pred. 24. svibnja 2005. Z-1336/05 Temeljem Rješenja ovog suda posl br. Z-1336/05 od 13.10.2005.g. zabilježuje se odbijanje prijedloga Bank Austria Creditanstalt Immobilienberatungs-und Service GmbH iz Austije radi upisa zabilježbe spora na nekretninama označenim kao čest. zem. 4221/25/26/27.	
3.1	Zaprimljeno 23.12.2009. broj Z-3986/09 Na temelju Rješenja ovog suda od dana 26. ožujka 2010.god., određuje se zabilježba odbačaja prijedloga Jurga Cabjolskya, radi zabilježbe spora na nekretninama označenim kao č.zem.4221/25/26/27.	

B
Vlastovnica

	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Zaprimljeno 09.09.2010. broj Z-2753/10 Na temelju Rješenja ovog suda od dana 25. studenog 2011.god., određuje se zabilježba odbijanja prijedlgoa Jurgena Cabjolskya iz Austrije, radi upisa zabilježbe prethodne mjere na č.zem.4221/25/26/27.	
3	Zaprimljeno 23.07.2014.g. pod brojem Z-1818/2014 Pred. 23. srpnja 2014 godine Z. 1818/14 Temeljem pravomoćnog Rješenja Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem 12. St.-363/2013 od 12. lipnja 2014 godine određuje se upis brisanja mjera osiguranja, određenih rješenjem ovog suda poslovni broj. St-363/2013 od 10. travnja 2014 godine, u sudskom registru ovog suda kao i u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Supetru na nekretnini dužnika označenoj kao čest. zem. 4221/8 u Z.U. 3052 k.o. Sutivan.	

	Sadržaj upisa	Primjedba
si koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1	Zaprimljeno 05.07.2018.g. pod brojem Z-25510/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSL. BROJ: 11. ST-157/2018, 03.07.2018, nad dužnikom VILLA RUSTIKA DALMATIA d.o.o., Split, Mosećka 72, OIB 63154945798.	

C
Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
a suvlasnički dio: 1			
1	Zaprimljeno 30.04.2010. broj Z-1285/10 Zabilježuje se dbijeni prijedlog predlagatelja Jurgen Cabolsky iz Austrije, Kirchengasse 32, 8990 Bad Aussee, radi zabilježba spora- ovrhe , na k.č. 4221/25, 4221/26 i 4221/27 upisane uz.k.ul. 3052 te k.č. 4221/2 i k.č. 4221/36 upisane uz.k.ul. 3103 k.o. Sutivan		

rđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.06.2020.

NESLUŽBENA KOPIJA

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

e na dan: 28.06.2020. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

stastarska općina: SUTIVAN (Mbr. 301744)

Posjedovni list: 1543

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"VILA RUSTIKA DALMATIA" D.O.O., SPLIT, VOĆNI TRG 4	

laci o katastarskim česticama

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
	4221/2	**TIHA**	**1868**	12		
		PAŠNJAK	1868			
	4221/8	**TIHA**	**984**	12		
		TRAFOSTANICA, TIHA	4			
		PAŠNJAK	980			
	4221/25	**TIHA**	**352**	12		
		PAŠNJAK	352			
	4221/26	**TIHA**	**268**	12		
		PAŠNJAK	268			
	4221/27	**TIHA**	**481**	12		
		PAŠNJAK	481			
	4221/30	**TIHA**	**881**	12		
		PAŠNJAK	881			
	4221/36	**TIHA**	**1332**	12		
		PUT	1332			
	4221/45	**TIHA**	**203**	12		
		PUT	203			
	4221/46	**TIHA**	**300**	12		
		PAŠNJAK	300			
	4221/50	**TIHA**	**207**	12		
		PUT	207			
	4221/57	**TIHA**	**25**	12		
		PAŠNJAK	25			
		Ukupna površina katastarskih čestica	**6901**			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUTIVAN, 301744
k.č. br.: 4221/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 29.06.2020

201800274111

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
-ISPOSTAVA SUPETAR-

KLASA : 350-01/18-15/0311
URBROJ : 2181/1-11-07/5-18-0002
Supetar, 07.11.2018.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Supetar, rješavajući povodom zahtjeva Villa Rustika Dalmatia d.o.o. u stečaju, OIB 63154945798, na temelju odredbe članka 159. Zakona o općem upravnom postupku („NN" br. : 47/09.), izdaje

POTVRDU

I. Zemljište označeno kao:

- **Kat.čest.zem. 4221/8, k.o. Sutivan,** nalazi se unutar građevinskog područja ugostiteljsko- turističke namjene, turističko naselje T2- izgrađeni dio.

II. Činjenica iz točke **I.** ove Potvrde utvrđena je uvidom u Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Sutivan (sl. gl. općine Sutivan br: 03/17) koji je sastavni dio registra podataka informacijskog sustava prostornog uređenja, koji prema članku 195. Zakona o prostornom uređenju ("NN", br. 153/13, 65/17) vodi ovo tijelo.

Ova potvrda izdaje se na zahtjev stranke, a u svrhu utvrđivanja namjene te se u druge svrhe ne može koristiti.

Upravna pristojba u iznosu od 40 kn prema tarifnom broju 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („NN" br. 115/16) naplaćena je i poništena na zahtjev.

Viša stručna suradnica:

Nina Šunjić Vukičević, dipl.ing.grad.

REPUBLIKA HRVATSKA SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA SPLIT

Dostaviti :
1. stečajni upravitelj Stjepan Kugler, Blataška riva 40, 21405 Milna
2. Pismohrana, ovdje.

VODOVOD BRAČ d.o.o.
Mladena Vodanovića 23; 21400 Supetar

tel: 021/ 631-141; 631-511; fax:021/630-621,E- mail: vodovod-brac@st.t-com.hr OIB: **45854645558**, M.B.: **3042251**

Broj: 01-0278/18 J.P.
Supetar, 26.10.2018.

Stjepan Kugler
Blataška riva 40
21405 Milna

Predmet: Stanje vodovodnih cjevi na kat.čest. 4221/8 k.o. Sutivan

Poštovani,

Pregledom stanja na terenu ustanovljeno je da preko navedene parcele prolaze vodoopskrbni cjevovodi profila 100 mm, te profila 50 mm. Isto tako na predmetnoj čestici nalazi se i „vodovodna" šahta s ventilima i fazonskim elementima.

Izgradnja vodoopskrbne mreže preko navedene kat.čest. izvedena je od strane privatnog investitora Villa Rustika, Dalmatia d.o.o. Split , a prema projektu (skica u prilogu), te je preuzeta od strane Vodovoda Brač d.o.o. kao izvedena i ispitana instalacija.

Napominjem da je Zakon o vodama (Izmjene zakona o vodama NN 56/13 ;prijelazne odredbe, članak 144) predvidio da neovisno o upisima u zemljišnu knjigu ili katastar, svakodobni vlasnik ili drugi posjednik nekretnine na kojoj su, odnosno ispod koje su izgrađene komunalne vodne građevine do dana stupanja na snagu ovoga Zakona (18. travnja 2013), dužan je trpjeti služnost radi njihove rekonstrukcije i održavanja, bez naknade.

Izvadak Zakona o vodama:

Prijelazne i završne odredbe iz NN 56/13

Služnost radi rekonstrukcije i održavanja komunalnih vodnih građevina
Članak 144.

Neovisno o upisima u zemljišnu knjigu ili katastar, svakodobni vlasnik ili drugi posjednik nekretnine na kojoj su, odnosno ispod koje su izgrađene komunalne vodne građevine do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, dužan je trpjeti služnost radi njihove rekonstrukcije i održavanja, bez naknade.

Isto tako sukladno navedenom , Vodovod Brač i sve općine otoka Brača donjele su ***Pravilnik o tehničkim uvjetima isporuke vodnih usluga Vodovoda Brač,*** u kojem se navodi slijedeće:

Članak 19.

Neovisno o upisima u zemljišnu knjigu ili katastar, vlasnik ili posjednik nekretnine na kojoj su, odnosno ispod koje su izgrađene KVG **do 18. svibnja 2013**. godine, dužan je trpjeti služnost radi njihove rekonstrukcije i održavanja, bez naknade.

Bilo koja izgradnja, održavanje i rekonstrukcija objekata i instalacija smještenih u blizini KVG ne smije dovesti u pitanje normalo funkcioniranje javne vodoopskrbe odnosno javne odvodnje otpadnih voda.

Možebitnu potrebu izmještanja vodovodne mreže odnosno kanalizacijske mreže dogovaraju zajednički investitor radova i Isporučitelj, a radovi se izvode na trošak investitora.

Rekonstrukcije KVG za vodoopskrbu radi rekonstrukcije javno-prometnih površina (podizanje, rekonstrukciju cjevovoda i sl.) obavlja Isporučitelj na teret investitora zahvata.

Članak 22.

Radove rekonstrukcije, odnosno premještanja javne vodoopskrbne mreže ili javne kanalizacijske mreže s privatne nekretnine, financira vlasnik nekretnine po čijem se zahtjevu takvi radovi izvode.

Radovi rekonstrukcije, odnosno premještanja javne vodovodne mreže ili javne kanalizacijske mreže s privatne nekretnine, koji su sastavni dio planiranih radova na izgradnji i/ili rekonstrukciji javne vodovodne mreže ili javne kanalizacijske mreže, a koji se izvode sukladno planu gradnje KVG donesenih po JLS i/ili Isporučitelju, financiraju se po JLS i/ili Isporučitelju.

Lijep pozdrav,

Direktor:

Tonči Tr[illegible] dipl.ing.

VODOVOD BRAČ d.o.o. Supetar




DOVOD
PEHD ϕ 110
PH ϕ 80mm
TS
VM ϕ 50-80
VM ϕ 50
ϕ 100-17 m
ϕ 80-17 m
P+1
ϕ 80-17.5 m
ϕ 100-17.5 m
ϕ 50-26 m
ϕ 100-47 m
ϕ 25
5m
ϕ 32
15m
ϕ 50
16 m
ϕ 32-23 m
ϕ 100-16.6 m
ϕ 40
13 m
ϕ 100-53 m
ϕ 40-53 m
P
L
B
PH ϕ 80mm

TIHA MALA d.o.o.,Split, Mosećka br. 72, MB: 1832905, zastupano po direktoru dr. Jurgen Cabjolsky, kao darovatelj (u daljnjem tekstu: darovatelj)
i
VODOVOD BRAČ d.o.o., Supetar, M. Vodanovića br. 23., MB:3042251, zastupano po direktoru Tonču Trutaniću, dipl. ing., kao daroprimatelj (u daljnjem tekstu: daroprimatelj)

zaključili su

UGOVOR O DAROVANJU

Čl. 1.

Ugovorne strane složno utvrđuju:

- da je darovatelj vlasnik, za cijelo, čest. zem. 4066/6 k.o. Sutivan, koja u naravi predstavlja vodospremu površine 106 m2 i dvor površine 494 m2,

- da je darovatelj u svrhu opskrbe pitkom vodom apartmanskog naselja «Tiha Mala» u k.o. Sutivan izgradio, tijekom 2004/2005 g., slijedeće građevine:

  A) Vanjski vodovod uz cestu do pristupnog puta - spoj na postojeći magistralni vod (DN 100 mm, l= 183 m),
  B) Vanjski vodovod od ceste Milna Sutivan do apartmanskog naselja "Tiha mala"(ductil DN 100 mm, l=426 m do vodospreme; PEHD DN 200 mm,l= 872 m od vodospreme do odzračnog ventila i PEHD DN 110 mm; l=342 m, od odzračnog ventila do glavne šahte u naselju Tiha mala ,
  C) Vodovod - mjesna mreža u naselju «Tiha Mala»(DN 100 mm, l= 317,5 m (ductil) i pocinčane cijevi DN 25-80 mm, l= 514,5 m) i
  [illegible] ,

  sve, prema projektima izrađenim od Bartolino inženjering d.o.o., Split (Br. TD 02/2002, 4/2002, 03/2002 - srpanj 2002. g.) i Grading projekt d.o.o., Split (Br. TD-81/02 od srpnja 2002. g.)

- da ukupna vrijednost građevina pobliže označenih u st. 1. toč. 2. ovog članka Ugovora o darovanju, iznosi 1.675.352,58 kn prema procjeni Ranka Kurir, dipl. ing. građ.- ovlašteni sudski vještak za građevinarstvo
  (ista je sastavni dio ovog Ugovora),

- da vrijednost zemljišta čest. zem. 4066/6 k.o. Sutivan, iznosi 40.000,00 kn prema procjeni Ranka Kurir, dipl. ing.

- građ.- ovlašteni sudski vještak za građevinarstvo (ista je sastavni dio ovog Ugovora),

- da su darovatelj i daroprimatelj obveznici PDV-a,

- da je daroprimatelj Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu Tt-99/2943-3 od 12. studenog 1999. g. registriran za obavljanje djelatnosti - opskrba pitkom vodom,

- da je Općina Sutivan, na čijem području su izgrađene građevine pobliže označene u st. 1. toč. 2. ovog članka Ugovora o darovanju, temeljem Društvenog ugovora o usklađenju sa ZTD i organiziranju komunalnog javnog poduzeća Vodovod Brač s p.o., Supetar u društvo s ograničenom odgovornošću Vodovod Brač (članovi Društva, 01. listopada 1999. g.), daroprimatelju povjerila obavljanje djelatnosti - opskrba pitkom vodom,

- da je predmet ovog Ugovora o darovanju prijenos prava vlasništva nekretnine označene kao čest. zem. 4066/6 k.o. Sutivan i građevina pobliže označenih u st. 1. toč. 2. ovog članka Ugovora o darovanju, s imena darovatelja na ime daroprimatelja.

Čl. 2.

U odnosu na utvrđenje u čl. 1. ovog Ugovora o darovanju, darovatelj daruje, a daroprimatelj prima u vlasništvo nekretninu označenu kao čest. zem. 4066/6 k.o. Sutivan i građevine;

A) Vanjski vodovod uz cestu do pristupnog puta - spoj na postojeći magistralni vod (DN 100 mm, l= 183 m),
B) Vanjski vodovod od ceste Milna Sutivan do apartmanskog naselja "Tiha mala"(ductil DN 100 mm, l=342 m,
C) Vodovod - mjesna mreža u naselju «Tiha Mala»(DN 100 mm, l= 317,5 m (ductil) i pocinčane cijevi DN 25-80 mm, l= 514,5 m) i
D) Vodospremu V=100 m^3 .

Čl. 3.

Ugovorne strane složno ističu da je predmetno darovanje izvršeno bez naknade.
Temeljem čl. 5. Zakona o porezu na promet nekretnina (N.N. broj: 69/97 i 153/02) i čl. 2. st. 1. točku 3. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (N.N. broj 47/95 do 90/05 - u daljnjem

ekstu ZPDV), darovatelj će na iznos od 1.675.352,58 kn vrijednost građevina označenih u čl. 1. ovog Ugovora o arovanju), obračunati porez na dodanu vrijednost i aroprimatelju izdati račun (isporuka bez naknade) sa svim lementima iz čl. 15. st. 3. ZPDV, kako bi daroprimatelj mogao riznati pretporez. Predmetnim računom, darovatelj će aroprimatelja obvezati na podmirenje PDV.
emeljem čl. 6., 9. i 10. Zakona o porezu na promet nekretnina N.N. broj:69/97 i 153/02), daroprimatelj će na vrijednost arovanog zemljišta iz čl. 1. ovog Ugovora platiti porez po topi od 5%.

Čl. 4.

arovatelj, danom potpisivanja ovog Ugovora, uvodi aroprimatelja u materijalni i zakonit posjed nekretnine značene kao čest. zem. 4066/6 k.o. Sutivan, te građevina značenih u čl. 1. ovog Ugovora o darovanju.

Čl. 5.

arovatelj ovlašćuje daroprimatelja da temeljem ovog Ugovora o arovanju, a bez svakog daljnjeg sudjelovanja i odobrenja arovatelja, zatraži i postigne uknjižbu prava vlasništva na ekretnini označenoj kao čest. zem. 4066/6 k.o. Sutivan, u emljišnim knjigama Općinskog suda u Supetru na ime aroprimatelja, uz istovremeni upis brisanja tog prava sa mena darovatelja.

Čl. 6.

govorne stranke složno ističu da su građevine označene u čl. . ovog Ugovora o darovanju, osim vodovoda - mjesna mreže u [illegible] izgrađene dijelom u trupu javno-prometne površine, koja je dijelom u vlasništvu Općine Sutivan, i koja je odobrila predmetnu gradnju, a dijelom na česticama zemlje koje su u vlasništvu tvrtke Tiha mala d.o.o. Sukladno već postignutom usmenom sporazumu s Općinom Sutivan, kao Daroprimcem, će se naknadno sklopiti Ugovor o darovanju, za čestice zemlje koje u naravi predstavljaju put,a koji vodi do naselja Tiha mala.

Građevina vodovod - mjesna vodovodna mreža u naselju Tiha Mala» izgrađena je u trasi puteva po naselju, koji su u vlasništvu Tihe Mala d.o.o., Split. Stranke složno ističu da će u odnosu na puteve u čijim trasama se izgradila građevina vodovod - mjesna vodovodna mreža u naselju Tiha Mala ugovoriti pravo stvarne služnosti.

Čl.7.

primatelj VODOVOD BRAČ d.o.o. se obvezuje osigurati
vnost i funkcionalnost vodovodne mreže, te osigurati
itetnu opskrbu vodom naselja Tiha mala sa dovoljnom
činom i pritiskom vode.

Čl. 8.

ke se odriču prva pobijati ovaj ugovor iz bilo kojeg
ga.

Čl. 9.

pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora, te da isti
avlja njihovu pravu volju, ugovorne strane ga
ručno potpisuju (u 8 istovjetnih primjeraka).

ELJ:

A d.o.o.
po direktoru
Cabjolsky

TIHA MALA d.o.o.
21000 Split, Mosećka 72

DAROPRIMATELJ:

VODOVOD BRAČ d.o.o
zastupanog po direktoru
dipl.ing. Tonči Trutanić

Ja, JAVNI BILJEŽNIK, SLOBODAN ZLOKIĆ, SPLIT, VELEBITSKA 26
Potvrđujem da je:

Đr. JÜRGEN CABJOLSKY, A-8990 Bad Aussee, Kirchengasse 32, Austrija, kao zakonski zastupnik TIHA MALA d.o.o. Split;

u mojoj nazočnosti -vlastoručno potpisali pismeno-stavio-la svoj rukoznak na njega-priznao potpis- rukoznak na pismenu kao svoj; Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam: na temelju-osobne iskaznice i putovnice:

B 0214533 0/ Bundespolizeidirektion Wien BPK Innere Stadt/ Austrija;

- svjedocima
- osobno poznat

Potpis rukoznak na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br.11 ZJP u iznosu od 10,00 kuna. naplaćena i poništena na primjerku isprve koji ostaje za arhiv.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kuna, više 22% , što iznosi 6,60 kuna.

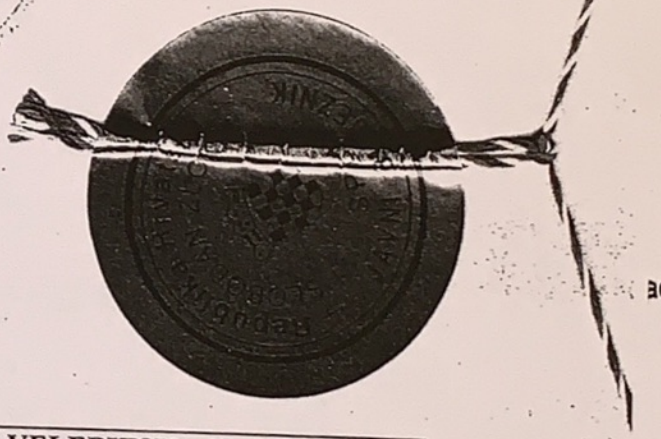
Broj OV-14232/2007

U Splitu, 17.05.2007.

JAVNI BILJEŽNIK

Slobodan Zlokić

Republika Hrvatska JAVNI BILJEŽNIK SLOBODAN ZLOKIĆ SPLIT



Ja, JAVNI BILJEŽNIK, **SLOBODAN ZLOKIĆ, SPLIT, VELEBITSKA 26**
potvrđujem da je ovo prijepis **neposredni prijepis izvorne isprave**;
UGOVOR O DAROVANJU;
ispisan je rukopisom (olovkom, kemijskom olovkom, tintom), pisaćim strojem, drugim mehaničkim ili kemijskim sredstvom (preslik i sl.) koja ima 4 list/a. Izvorna se isprava po mom znanju – tvrdnji stranke nalazi kod
TIHA MALA d.o.o. Split;
Donio/la ju je sa sobom
Jagoda Svalina iz Kaštel Starog, Put Blata bb;
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br.11 st. 1. ZID ZJP u iznosu od 29,00 kn, naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.
Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu 60,00 kn, više 22% PDV-a, u iznosu od 13,20 kuna.

Broj: **OV-14 233/2007**

U Splitu, 17.05.2007.

Javni bilježnik

Slobodan Zlokić

Republika Hrvatska JAVNI BILJEŽNIK SLOBODAN ZLOKIĆ SPLIT