

**Nadnevak izrade: 12. prosinca 2019.**

**Oznaka elaborata: OE: 51/2019 – VJ**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**Naručitelj: Stečajna masa iza Zajedničko građenje d.o.o. u stečaju**  
**Kardinala A. Štepinca 4, Osijek**  
**OIB: 35200945317**

**Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.**

**Nekretnina:**

1.) k.č.z. 3815/8, k.o. Hvar, upisana kao pašnjak, sukladno ZK ulošku 2979, k.o. Hvar od 12.12.2019.g. U naravi predstavlja zemljište, obraslo travom i niskim raslinjem.

2.) k.č.z. 3816/4, k.o. Hvar, upisana kao put, sukladno ZK ulošku 3078, k.o. Hvar od 12.12.2019.g. U naravi predstavlja zemljište, obraslo travom i niskim raslinjem.

**Nadnevak očevida: 07. studenog 2019. god.**

**Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2020. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.**

**OBSTINATIO d.o.o.**  
**Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.**

  
**OBSTINATIO d.o.o.**  
Put Firula 29, SPLIT

**SUDSKI VJEŠTAK:**  
**MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.**

  
Mladen Škomrlj  
dipl.ing.građ.  
SPLIT  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

## **SADRŽAJ**

<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</b>	<b>str. 3</b>
<b>2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA</b>	<b>str. 6</b>
<b>3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>	<b>str. 11</b>
<b>4. PROCJENA</b>	<b>str. 12</b>
<b>5. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 17</b>
<b>6. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 18</b>
<b>7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 19</b>
<b>8. FOTODOKUMENTACIJA</b>	<b>str. 20</b>
<b>9. DOKUMENTACIJA – ZK ULOŽAK</b>	<b>str. 21</b>

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

### RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16  
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

#### RJEŠENJE

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

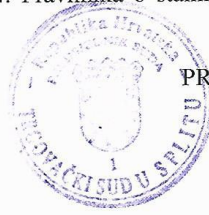
#### Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra, Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

*Franka Buzov*  
Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su, ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-350/2015  
Split, 23. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

I. Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani je položio prisegu dana 23. svibnja 2016. godine.

**Obrazloženje**

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je dostavio odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. Pravilnika.

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.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, 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. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik  
Katija Giljanović





## **2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA**

Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti zemljišta, s nadnevkom od 07. studenog 2019.g.

Dan kakvoće: 07. studenog 2019. godine.

Dan vrednovanja: 07. studenog 2019. godine.

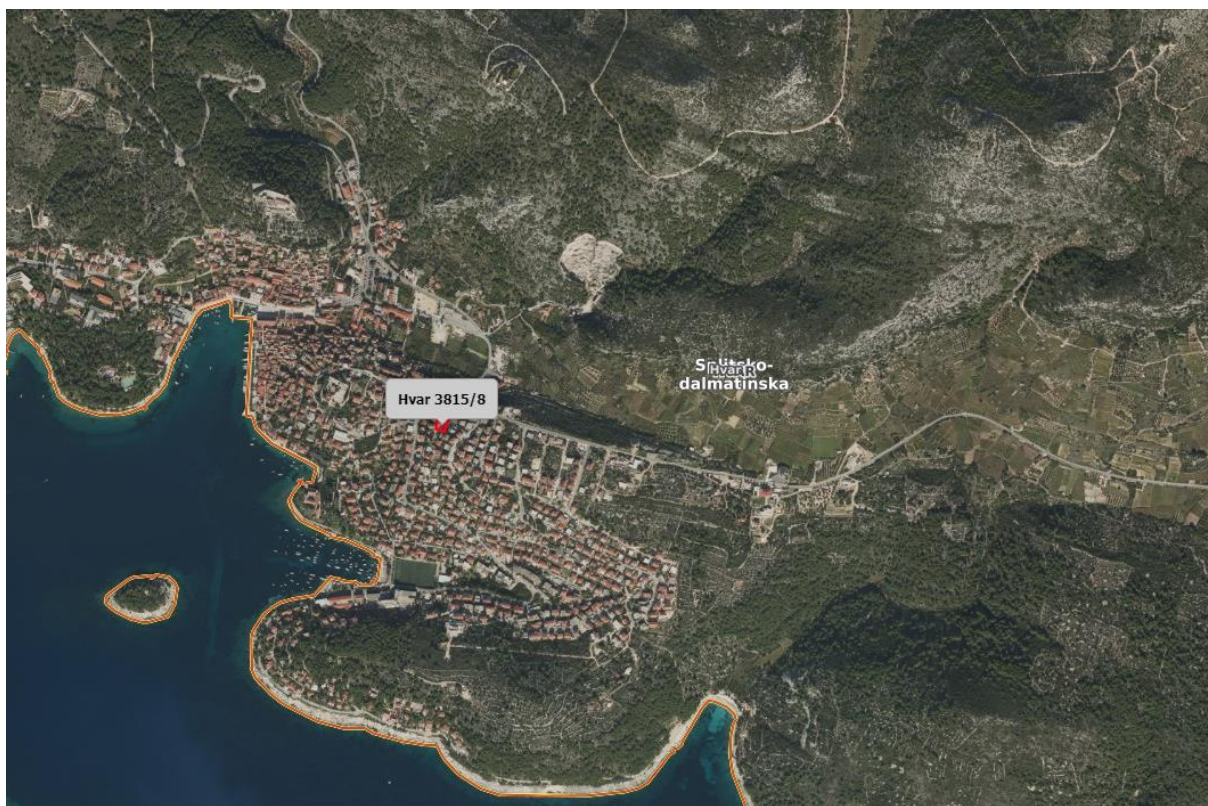
### **2.1. Opis predmetne nekretnine:**

Predmetne nekretnine su zemljišta katastarske oznake k.č.z. 3815/8, 3816/4, k.o. Hvar. Zemljištu se pristupa asfaltiranom ulicom, koja je u neposrednoj blizini izlaza na državnu cestu D 116. Zemljište je neizgrađeno i obraslo niskom vegetacijom. Predmetna ploha je teren u nagibu.

### **2.2. Prostorna identifikacija prema položaju**

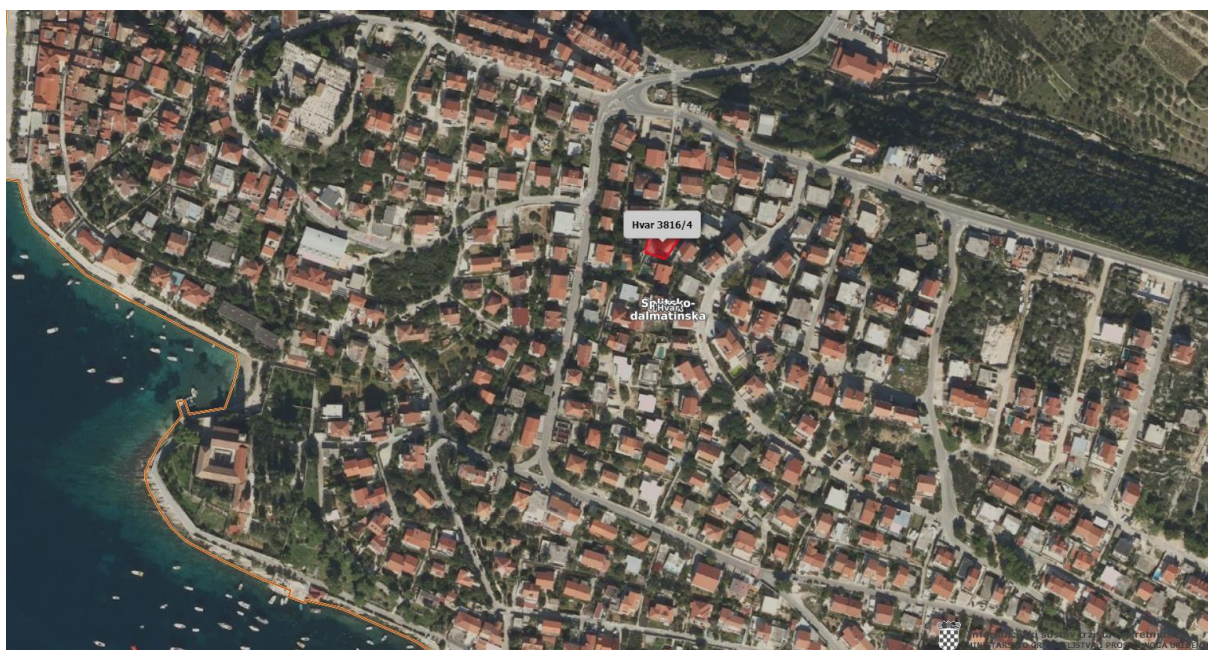
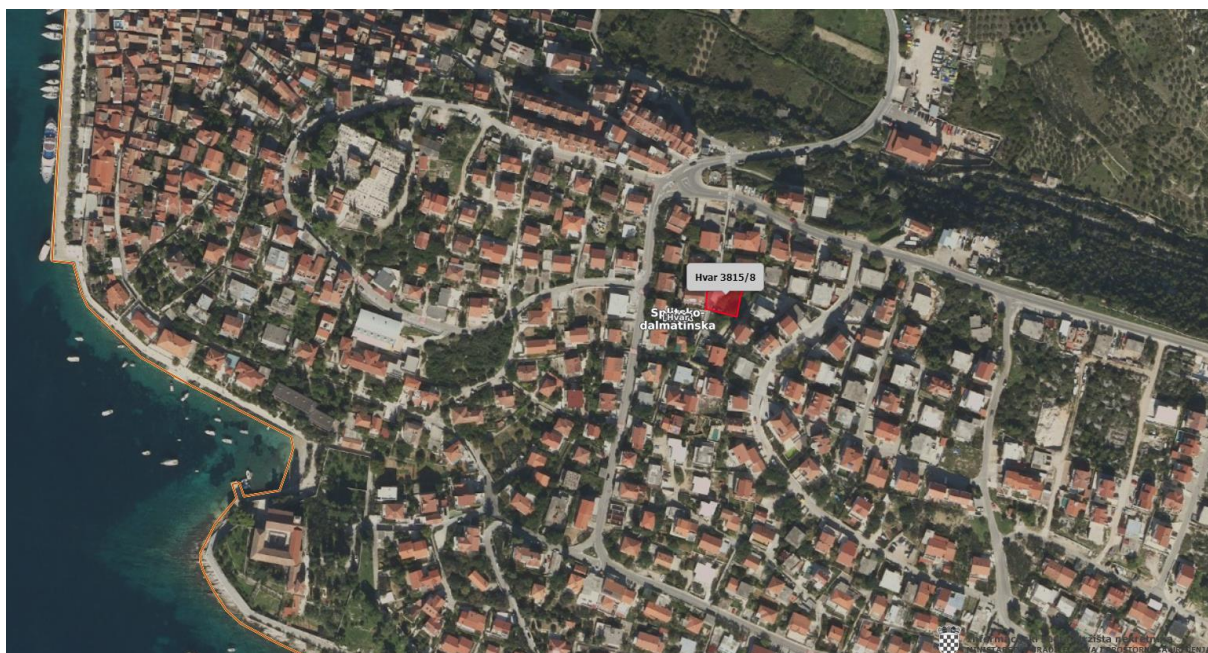
Predmet ove procjene čine zemljišta na kat.čest.zem. 3815/8, kat.čest.zem. 3816/4, k.o. Hvar.

Mikro okolicu čine izgrađena zemljišta.



Slika 1: ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))





Slika 2: UŽE PODRUČJE (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))

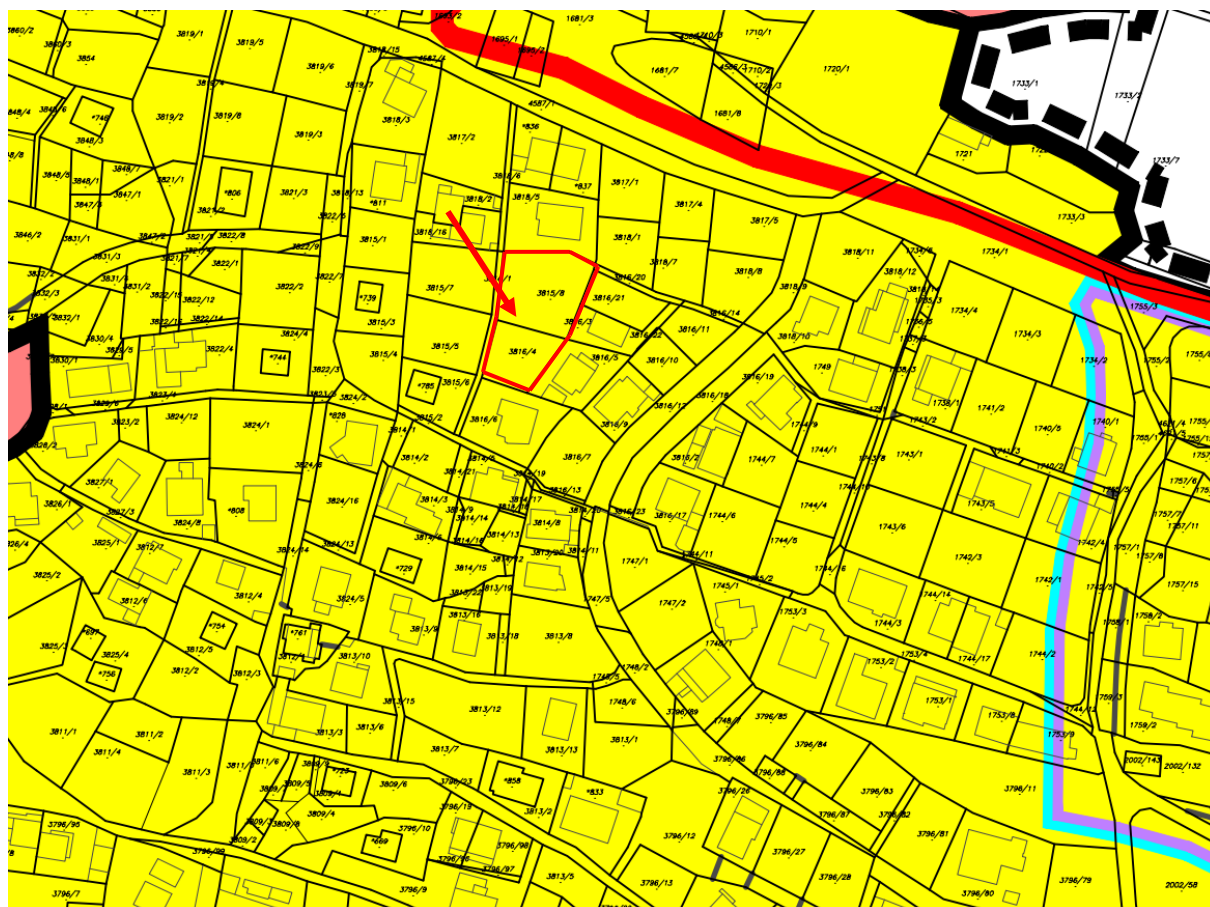
### 2.3. Lokacija u prostorno planskoj dokumentaciji

Prema popisu prostornih planova utvrđeno je kako se predmetna zemljišta nalaze unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostornog plana uređenja Splitsko – dalmatinske županije („Službeni glasnik“, broj: 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15).
- Prostornog plana uređenja Grada Hvara („Službeni glasnik Grada Hvara“, broj: 2/07, 9/10, 5/16)



Uvidom u grafički dio Prostornog plana uređenja Grada Hvara, Kartografski prikaz broj: 4. Građevinska područja, u mj 1:5000, utvrđeno je da se kat.čest.zem 3815/8, 3816/4, sve k.o. Hvar, nalaze u građevinsko, izgrađeno područje naselja – mješovite namjene.



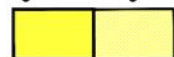
## Granice

### Ostale granice

	obuhvat prostornog plana
	granica naselja
	granica prostora ograničenja ZOP-a u moru 300m od obalne crte
	granica prostora ograničenja ZOP-a 1000m od obalne crte
	granice obalnog pojasa 70,100m od obalne crte

### Površine za razvoj i uređenje

izgrađeno    nezgrađeno



građevinsko područje naselja



zone posebnih uvjeta gradnje



javne i društvene namjene D

- socijalna skrb D2
- zbrinjavanje D3
- škola D6



gospodarska namjena, poslovna K

- komunalno-servisna K3
- odlagalište u sanaciji K4
- suha marina K5



gospodarska namjena, ugostiteljsko-turistička T

- hotel - T1
- turističko naselje - T2
- kamp - T3



sportska i rekreacijska namjena

- sportsko-rekreacijski centar - R2
- uređene plaže - R3
- prirodne plaže - R4

### Promet

#### Cestovni promet

##### Javne ceste



državna cesta

županijska cesta

lokalna cesta

ostale ceste

ostale ceste - planirane

cestovne građevine - tuneli



benzinska postaja

#### Pomorski promet



## LOKACIJSKA INFORMACIJA



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Splitsko-dalmatinska županija**  
**Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje**  
**Ispostava Hvar**

KLASA: 350-05/19-10/000188  
URBROJ: 2181/1-11-00-01/12-19-0002  
Hvar, 28.11.2019.

➤ OBSTINATIO d.o.o., HR-21000 Split,  
Put Firula 29

**Predmet: Lokacijska informacija**  
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj 3815/8, 3816/4 k.o. Hvar (Hvar) sljedeće informacije:

**1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostornog plana uređenja Splitsko – dalmatinske županije („Službeni glasnik“, broj: 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15).
- Prostornog plana uređenja Grada Hvara („Službeni glasnik Grada Hvara“, broj: 2/07, 9/10, 5/16 ).

**2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru**

Uvidom u grafički dio Prostornog plana uređenja Grada Hvara,

Kartografski prikaz broj: 4.Građevinska područja , u mj 1:5000, utvrđeno je da se kat.čest.zem. 38105/8 i 3816/4, sve k.o. Hvar, nalaze u građevinsko, izgrađeno područje naselja - mješovite namjene.

**3. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora**

Ne postoji poseban režim korištenja prostora..

**4. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.

**5. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku**

Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Splitsko – dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“, broj 63/18 od 24. travnja 2018.).

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA  
INVESTITOR: OBSTINATIO d.o.o., HR-21000 Split, Put Firula 29, OIB 11375515302  
KLASA: 350-05/19-10/000188, URBROJ: 2181/1-11-00-01/12-19-0002

ID: P20191118-431692-Z25

STRANICA 1/2

6. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Hvar

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13., 65/17., 114/18. i 39/19.).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19. i 97/19.) plaćena je u iznosu 40,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

Pripremila:

Viša stručna suradnica

Melita Tudor, mag.ing.arh.

VODITELJ PODODSJEKA

Jurica Miličić, mag.iur.



DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. U spis, ovdje

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA  
INVESTITOR: OBSTINATIO d.o.o., HR-21000 Split, Put Firula 29, OIB 11375515302  
KLASA: 350-05/19-10/000188, URBROJ: 2181/1-11-00-01/12-19-0002

ID: P20191118-431692-Z25

STRANICA 2/2

### **3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

#### **3.1. Značajke zemljišta na dan kakvoće**

Zemljište je nije privedeno građevinskom ili drugom korištenju.

Zemljište nije u području u kojem je propisan poseban režim korištenja prostora.

Zemljište nije unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

Predmetno zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Parcela ima nepravilan oblik.

Na predmetnom zemljištu moguće je upotrijebiti strojeve za obradu tla.

Katastar i zemljišnik su usklađeni.

Ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja.



#### **4. PROCJENA**

**POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).**

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

**Obrazloženje za odabir poredbene metode:** Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu nekretnina uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena ili tri kupoprodajna ugovora koja svojim značajkama i položajem mogu biti poredbena.

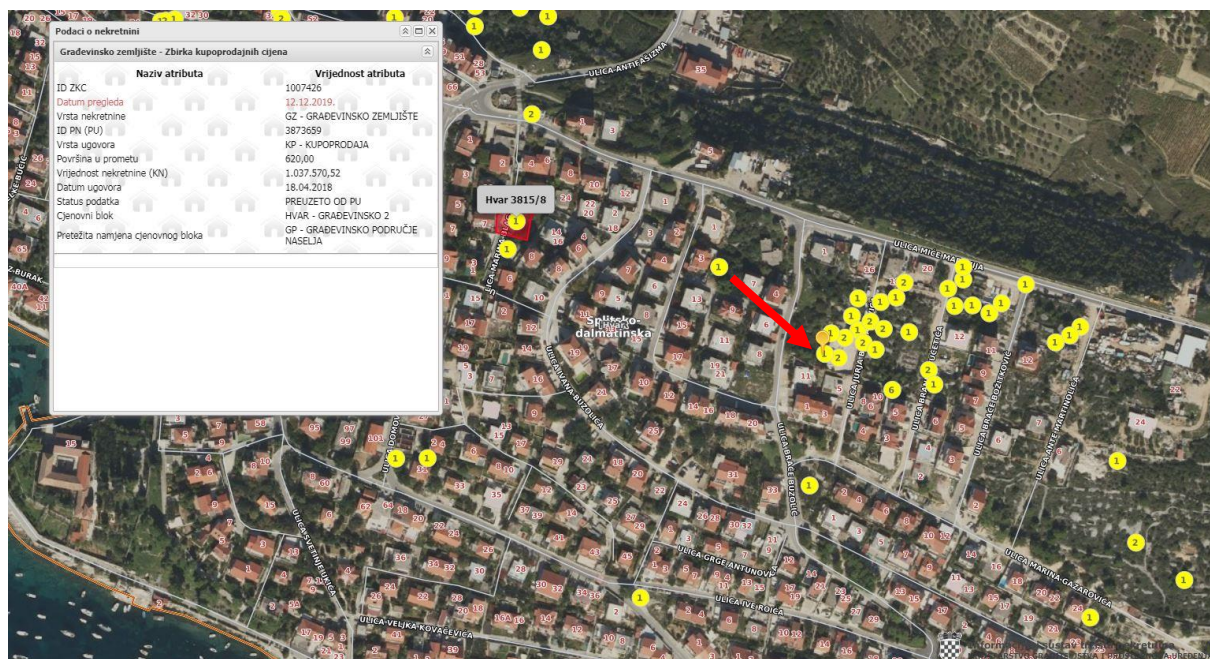
*Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.*

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

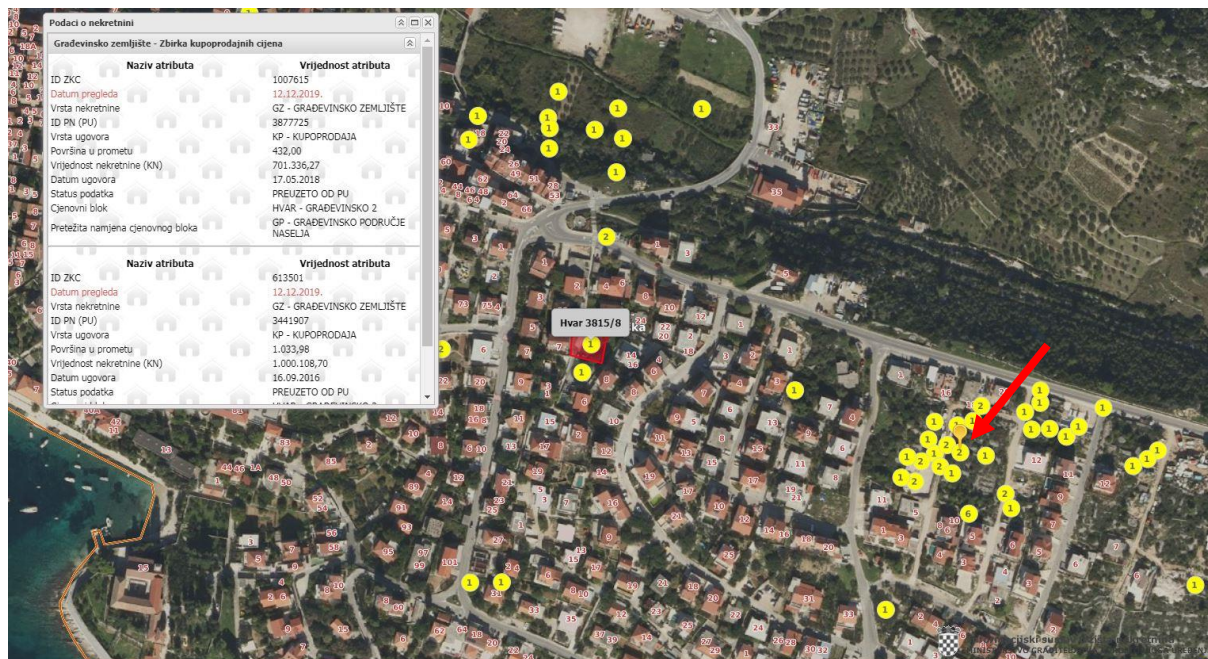
#### 4.1. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)

- R.br. 1.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 18.04.2018 godine, za k.č.z. 1757/14 K.O. Hvar. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine u prometu 620,00 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 1.037.570,52 kn, prosječna vrijednost iznosi 1.673,50 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 230 m istočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2018. godine iznosi 109,33 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos od 1.825,19 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog Elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (točka 4.3. ovog Elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1.825,19 kn/m<sup>2</sup>**.

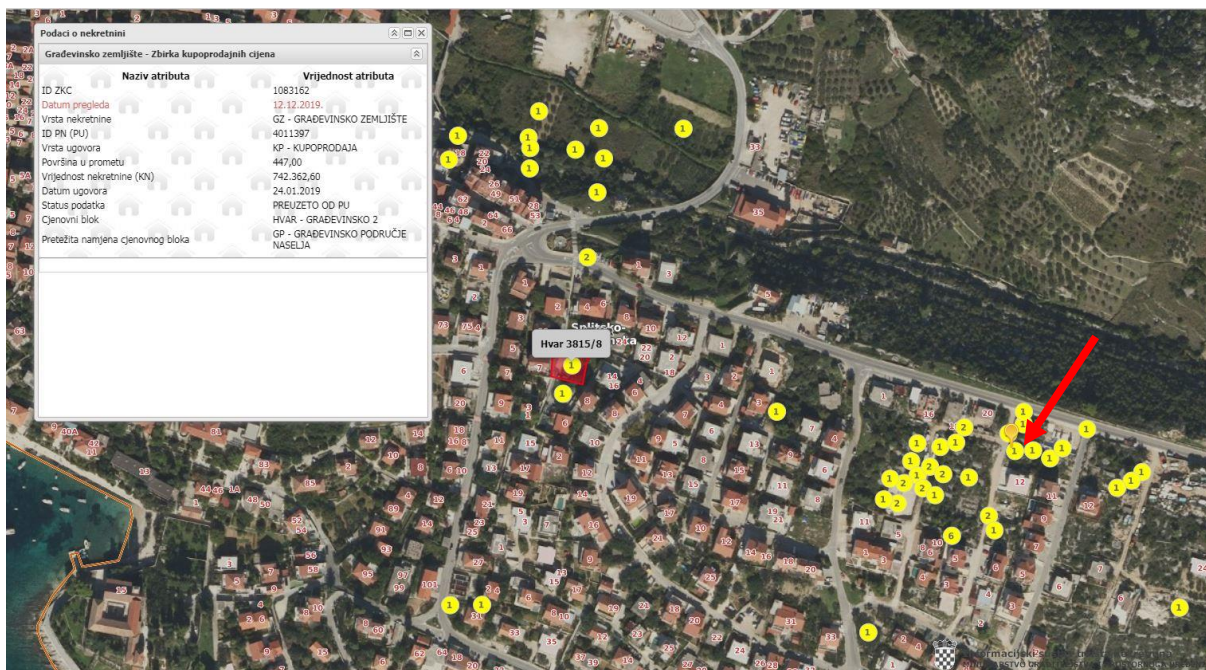
- R. br. 2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 17.05.2018. godine, za k.č.z. 1757/39 K.O. Hvar. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine u prometu 432,00 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 701.336,27 kn, prosječna vrijednost iznosi 1.623,46 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 275 m istočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2018. godine iznosi 109,33 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1.770,62 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog Elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (točka 4.3. ovog Elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1.770,62 kn/m<sup>2</sup>**.



- R. br. 3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 24.01.2019. godine, za k.č.z. 1757/28 K.O. Hvar. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine u prometu 447,00 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 742.362,60 kn, prosječna vrijednost iznosi 1.660,77 kn/m<sup>2</sup>. Poredbeno zemljište nalazi se cca 315 m istočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2019. godine iznosi 118,67 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1.668,74 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog Elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (točka 4.3. ovog Elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1.668,74 kn/m<sup>2</sup>**.

#### 4.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)									
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z.1757/14	Hvar	620,00	1.673,50	18.04.2018.	109,33	119,24	1,091	<b>1.825,19</b>
2.	k.č.z. 1757/39	Hvar	432,00	1.623,46	17.05.2018.	109,33	119,24	1,091	<b>1.770,62</b>
3.	k.č.z. 1757/28	Hvar	447,00	1.660,77	24.01.2019.	118,67	119,24	1,005	<b>1.668,74</b>

\*korišteni su podaci za 2. tromjesečje 2019.

#### 4.3. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedenih građevinskih zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)*	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z.1757/14	Hvar	620,00	1.825,19	0,90	0,90	1,00	<b>1.825,19</b>
2.	k.č.z. 1757/39	Hvar	432,00	1.770,62	0,90	0,90	1,00	<b>1.770,62</b>
3.	k.č.z. 1757/28	Hvar	447,00	1.668,74	0,90	0,90	1,00	<b>1.668,74</b>

\* ("Službeni glasnik Grada Hvara", broj 2/07, 9/10, 5/16)

#### 4.4. Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Kupop. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z.1757/14	Hvar	620,00	1.673,50	1.825,19	1.825,19	4,01	70,34	4.947,78
2.	k.č.z. 1757/39	Hvar	432,00	1.623,46	1.770,62	1.770,62	0,90	15,77	248,62
3.	k.č.z. 1757/28	Hvar	447,00	1.660,77	1.668,74	1.668,74	-4,91	-86,11	7.414,60
					<b>Prosjek:</b>	1.754,85			
					<b>Standardno odstupanje (±):</b>	64,84			
					<b>Pravilo dva-sigma (±):</b>	129,67			
<b>Tržišna vrijednost zemljišta Tv<sub>zem.</sub> (kn/m<sup>2</sup>):</b>									<b>1.754,85</b>

Prema ovom izračunu, vrijednost procjenjivanog zemljišta na kat.čest.zem. **3815/8**, k.o. Hvar, upisana kao pašnjak, sukladno ZK ulošku 2979, k.o. Hvar od 12.12.2019.g., iznosi:

$$620,00 \text{ m}^2 \times 1.754,85 \text{ kn/m}^2 = 1.088.007,00 \text{ kn}$$

**zaokruženo** (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **1.088.000,00 kn.**

Prema ovom izračunu, vrijednost procjenjivanog zemljišta na kat.čest.zem. **3816/4**, k.o. Hvar, upisana kao put, sukladno ZK ulošku 3078, k.o. Hvar od 12.12.2019.g., iznosi:

$$390,00 \text{ m}^2 \times 1.754,85 \text{ kn/m}^2 = 684.391,50 \text{ kn}$$

**zaokruženo** (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **684.000,00 kn.**

## **5. ZAKLJUČAK:**

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost zemljišta na k.č.z. **3815/8**, k.o. Hvar, upisana kao pašnjak, sukladno ZK. ulošku 2979 k.o. Hvar, površine **620,00 m<sup>2</sup>**, na dan **12. prosinca 2019. godine**, razumno predstavljena iznosom od:

**1.088.000,00 kn.**

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost zemljišta na k.č.z. **3816/4**, k.o. Hvar, upisana kao put, sukladno ZK. ulošku 3078 k.o. Hvar, površine **390,00 m<sup>2</sup>**, na dan **12. prosinca 2019. godine**, razumno predstavljena iznosom od:

**684.000,00 kn.**

### **Napomena:**

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom Elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

Procjena je otisnuta u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) dobiva Naručitelj, a 1 (jedan) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 12. prosinca 2019. godine.

**SUDSKI VJEŠTAK:**  
**MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.**





## **6. IZJAVA PROCJENITELJA**

**Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:**

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

**Nadalje izjavljujem:**

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

**Stručna sprema procjenitelja:**

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

## **7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA**

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju.
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN, br. 150/14).
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju.
- Zakon o gradnji.
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku.
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU).

## **8. FOTODOKUMENTACIJA**





## 9. DOKUMENTACIJA

ZK ULOŽAK 2979, k.o. Hvar



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL STARI GRAD  
Stanje na dan: 12.12.2019. 00:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311693, HVAR

Broj ZK uložka: 2979

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2049/2012  
Aktivne plombe: Z-15431/2019

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3815/8	PAŠNJAK			620	
		UKUPNO:			620	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 543/620 ZAJEDNIČKO GRAĐENJE D.O.O. , OIB: 48420560253, SPLIT, POLJIČKA CESTA 32	
3.	Suvlasnički dio: 77/620 GRAD HVAR, OIB: 01250166084, MILANA KUKURINA 2, HVAR	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.12.2019.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD  
Stanje na dan: 12.12.2019. 00:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311693, HVAR

Broj ZK uložka: 3078

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2049/2012  
Aktivne plombe: Z-15431/2019

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3816/4	PUT			390	
		UKUPNO:			390	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 354/390 ZAJEDNIČKO GRAĐENJE D.O.O. , OIB: 48420560253, SPLIT, POLJIČKA CESTA 32	
3.	Suvlasnički dio: 36/390 GRAD HVAR, OIB: 01250166084, MILANA KUKURINA 2, HVAR	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.12.2019.