

Obrazac 19.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD
24.10.2023. DO 20.05.2024.**

Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Poslovni broj spisa **St-249/2023**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) **Stečajna masa iza SNAŠEL d.o.o.,
Zagreb, Gajeva ulica 57, OIB: 32465229553**

**I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA
STEČAJNOGA POSTUPKA**

*Navesti koje su pretpostavke iz članka 289. Stečajnog zakona ispunjene, o kojoj se stečajnoj masi
radi i kolika je njena vrijednost.*

Predmet stečajne mase je nekretnina upisana pri Zemljišnoknjižnom odjelu Šibenik, Općinskog
suda u Šibeniku kao:

k.č.br. 660 ZGR KUĆA I DVOR od 326 m²

upisano u zk.ul.br. 2677, Katastarska općina: 330175, PRVIĆ.

Nekretnina je procijenjena na vrijednost od **169.420,49 EUR** prema procjembenom elaboratu koji
se dostavlja u privitku.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Navesti na koji način će se postupiti s preostalom stečajnom masom.

Rješenjem naslovnog suda od 6. veljače 2024. godine utvrđena je tražbina II. nižeg isplatnog reda,
a koja tražbina će se namirivati u daljnjem tijeku ovoga postupka.

S obzirom da nekretnina nije opterećena založnim pravom, a vjerovnik je izrazio želju da kupi
nekretninu, stečajni upravitelj smatra da se nekretnina može unovčiti i vjerovnici namiriti
kupoprodajnim ugovorom, tj. prebijanjem dijela kupoprodajne cijene sa svojom tražbinom.

**III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE PREOSTALA
STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA**

Za sada naknadna dioba nije izgledna.

Mjesto i datum
U Zagrebu, 20. svibnja 2024.

Stečajni upravitelj
Nikola Remenar



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1, 21000 Split

✉ info@amagencijamijanovic.hr

☎ +385 21 48 48 48

📞 +385 91 616 1636

PROCJEBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Broj elaborata: 66/2024

Naručitelj: Marketa Zbrankova, OIB: 77353098771, Češka, Padélki 278, Brankovice, 683 33, Brno,

Nekretnina STAMBENI OBJEKT

Ulica VII 8, 22233 Prvić Luka, k.č.z. *660 (č.z. ZGR 660), k.o. Prvić

Lokacija: Vodice

Datum: 27.02.2024.

IZRADIO:

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. UVOD
4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA
5. LOKACIJA
6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
7. PROCJENA
8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis 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 u 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. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

3. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: Marketa Zbrankova, OIB: 77353098771, Češka, Padélki 278, Brankovice, 683 33, Brno,
Nekretnina: STAMBENI OBJEKT, Ulica VII 8, 22233 Prvić Luka, k.č.z. *660 (č.z. ZGR 660), k.o. Prvić

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine, te idealnog dijela prosotrije položene na etaži prizemlja sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

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

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

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

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

3. ANALIZA TRŽIŠNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

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

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENI OBJEKT
 Lokacija: Ulica VII 8, 22233 Prvić Luka, k.č.z. *660 (č.z. ZGR 660), k.o. Prvić
 Naručitelj: Marketa Zbrankova, OIB: 11353098111, Česka, Padejki 2/8, Brankovice, 683 33, Brno,

Dan izrade procjembenog elaborata: 27.02.2024.

Dan kakvoće i vrednovanja: 27.02.2024.

Osnova procjene: Tržišna vrijednost

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

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

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

Metodologija procjene: Troškovna metoda

Namjena procjene: Za osobne potrebe

Z.K. izvadak E izvadak od 27.02.2024.

Općinski Sud Šibenik/ZK odjel Šibenik

ZEMLJIŠNE KNJIGE			KATASTAR			Površina čestice (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	K.O.	kč.br.	pos.list	
Prvić	2677	660 ZGR	Prvić	*660	1365	326,00

Ukupna površina 326 m2

Površina koja se procj. 326,00

Opis nekretnine: Kuća i dvor

Vlasnik nekretnine ZK 2677 1. Vlasnički dio: 1/1
 SNAŠEL D.O.O., ŠIBENIK

Teret: IMA sukladno upisu u ZK

Legalitet: Građevinska dozvola, Klasa: UPI-361-03/95-01/107, Urbroj: 2182-09-06-95-1, od 29. ožujka 1995. godine u Šibeniku.

Nepoznat legalitet

Pristup: Nekretnina nema direktan pristup na JPP

Opis ako nekretnina nema direktan pristup: Nekretnina nema direktan pristup na JPP, već preko k.č.z. 487/13 (č.z. 487/13), k.o. Prvić, te je ista u vlasništvu privatnih osoba. Za isto nije dostavljen ugovor o pravu služnosti.

Energetski certifikat	-
Godina izgradnje	1995
Zadnja rekonstr./obnova:	2005
Onečišćenja:	Nisu primjećena i mala je vjerovatnost da postoje
Buka:	nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine:	Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik
Alternativna upotreba	Moguća

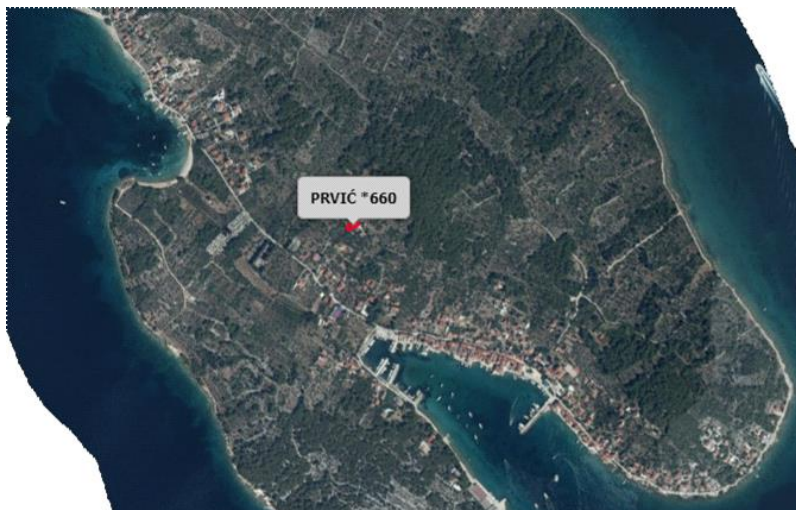
Napomena: Za potrebe izrade elaborata Procjenitelju je dostavljena građevinska dozvola i arhitektonski snimak izvedenog stanja procjenjivane nekretnine, međutim nije dostavljeno Rješenje o izvedenom stanju koje bi trebalo biti ishoda na osnovu dostavljenog snimka. U ZK ulošku upisana negativna zabilježba da za navedenu nekretninu nije dostavljena uporabna dozvola. Nepoznat legalitet.

NKP (m²) 119,17 m2

Tržišna vrijednost: 169.420,49 €

5. LOKACIJA

MAKRO

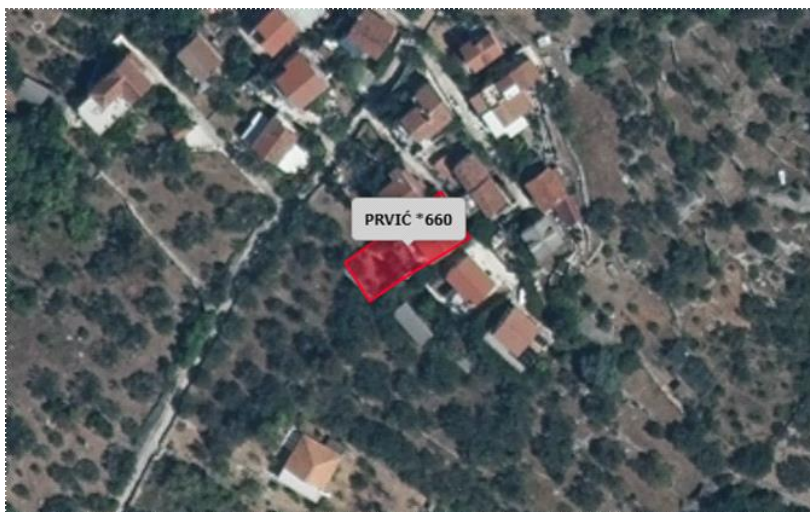


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

MIKRO



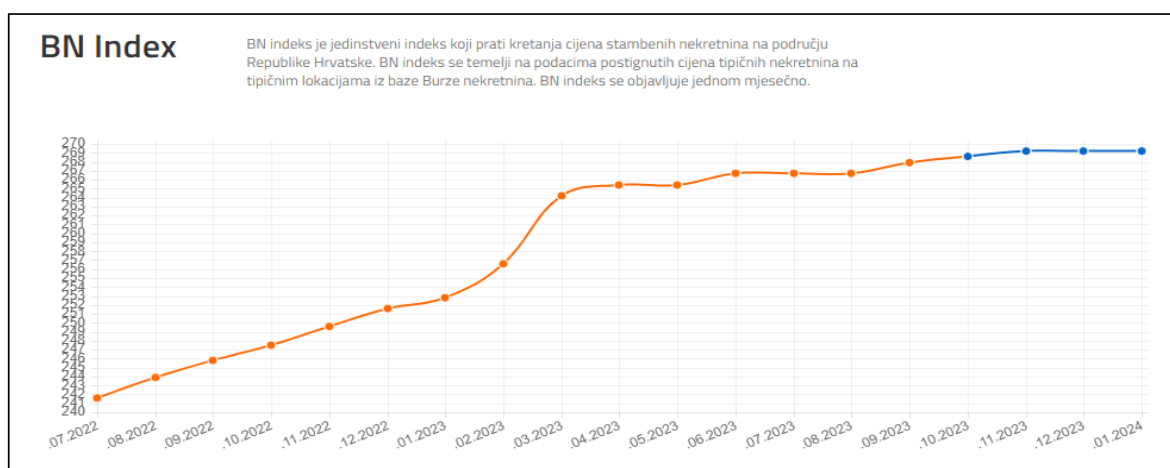
Predmetna nekretnina nalazi se u Vodicama, predio Prvić Luka, na mirnoj i tihoj lokaciji, okružena privatnim obiteljskim kućama iste/slične katnosti. Predmet procjene je stambeni objekt s pripadajućim zemljištem. Orijentacija objekta je S/J. Parking je moguć na privatnim površinama objekta.

6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

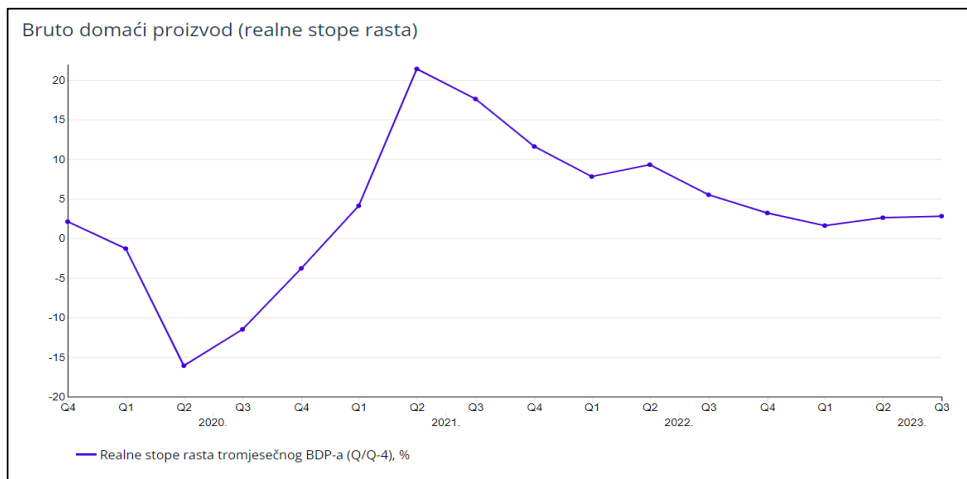
U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očitito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.



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



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

7. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 27.02.2024. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata

Radena je posebna izmjera nekretnine, pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod:	priključeno	
Kanalizacija:	priključeno	septik
Toplovod:	nedostupan	
Telefon:	priključeno	
El. struja	priključeno	
Plin:	nedostupan	

ZGRADA

Godina izgradnje	1995
Godina obnove:	2005
Katnost:	Su + Pr + 01Kt
Temelji:	AB
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	nije izvedena
Nosiva konstrukcija:	AB vertikalni i horizontalni serklaži
Ispuna:	Blok opeka
Međukatna konstru.:	AB
Krovna konst. + pokrov:	Dvostrešni drveni + kupa kanalice
Limarija:	ugrađena
Pročelje	Žbuka + boja+kameni mozaik
Položaj:	S-J
Prostorije:	-
Vanjska stolarija (prozori):	drveni
Lift:	ne
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	keramika, boja
Obrada podova:	Keramika, parket
Unutanja stolarija:	Drvena
Grijanje:	Kruta goriva, el. energija
Klima:	da
Mrežna instalacija:	da
Alarm/video nadzor	ne
Stanje:	Nekretnina je stara 29 godina. Stanje uredno, manjim dijelom potrebna adaptacija. Nisu vidljiva oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost i stabilnost nekretnine.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površina predmetnog objekta preuzeta je iz dostavljene dokumentacije, te pomnožena s koeficijentom korisne vrijednosti površine sukladno Pravilniku i Zakonu.

PRILOG 1.	
KOEFIČIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA	
A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI	
STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

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

STAMBENI OBJEKT

	P (m ²)					
<u>Suteren</u>						
Spremište	22,69	x	0,50	=	11,35	m ²
Ostava	8,65	x	0,50	=	4,33	m ²
Natkriveni ulazni prostor	10,15	x	0,50	=	5,08	m ²
<u>Suteren - UKUPNO</u>	41,49				20,76	m²

Prizemlje

Hodnik	3,49	x	1,00	=	3,49	m ²
Kuhinja	5,06	x	0,50	=	2,53	m ²
Blagovaonica + dnevni boravak	19,53	x	1,00	=	19,53	m ²
Soba	10,82	x	1,00	=	10,82	m ²
Kupaonica	4,60	x	1,00	=	4,60	m ²
Loggia	7,95	x	0,75	=	5,96	m ²
Nenatkriveni balkon	15,07	x	0,25	=	3,77	m ²
<u>Prizemlje - UKUPNO</u>	66,52				50,70	m²

Kat 01

Vanjsko stubište nenatkriveno	6,11	x	0,25	=	1,53	m ²
Hodnik	5,44	x	1,00	=	5,44	m ²
Kuhinja	2,57	x	1,00	=	2,57	m ²
Blagovaonica i dnevni boravak	21,57	x	1,00	=	21,57	m ²
Soba	10,43	x	1,00	=	10,43	m ²
Kupaonica	3,31	x	1,00	=	3,31	m ²
Natkriveni balkon	8,18	x	0,35	=	2,86	m ²
<u>Kat 01 - UKUPNO</u>	57,61				47,71	m²

UKUPNA površina stambenog objekta	165,62				119,17	m²
--	---------------	--	--	--	---------------	----------------------

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Netto građevinska korisna površina (NKP) =	119,17	m²
Brutto građevinska površina (BKP) =	= 167,54	m²
Volumen objekta (BV) =	= 473,64	m³

4. METODA PROCJENE

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

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

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

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

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

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

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:



POREDBENA METODA



PRIHODOVNA METODA



TROŠKOVNA METODA

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:



POREDBENA METODA



PRIHODOVNA METODA

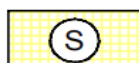


TROŠKOVNA METODA

5. IZRAČUN VRIJENDOSTI NEKRETNINE

5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno UPU naselja Prvić Šepurine i Prvić Luka (Sl.gl. Grada Vodica br. 8/17), kartografski prikaz br. 1, "korištenje i namjena površina" predmetna nekretnina nalazi se u zoni stambene namjene - S.



STAMBENA NAMJENA

 geoprojekt <small>Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukoilanska 43, 21000 Split, Hrvatska</small>		<small>Centar: 021 484 280 Direktor: 021 484 290 Fax: 021 484 655 RTT: +385 21 484 688 Z.A. 2390001-110020960 OIB: 2562348465 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr</small>
Županija šibensko - kninska		Grad Vodice
Naziv prostornog plana:		UPU naselja Prvić Šepurine i Prvić Luka
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena površina
Broj kartografskog prikaza:	1, list 2	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka o izradi plana: "Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", br. 7/14 "Službeni glasnik Grada Vodica", br. 4/15 i 2/16		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Vodica", broj 8/17
Javna rasprava (datum objave): Mrežne stranice MGIPU-a i Grada Vodica 06.05.16		Javni uvid održan: od 25. svibnja do 23. lipnja 2016. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Branka Juričević Martinčević, dipl. oec.


Sukladno Generalnom urbanističkom planu Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst), kartografski prikaz br. 4.b., "urbana pravila" predmetna nekretnina nalazi se u zoni konsolidiranih područja - zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje (2.2.).



IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE PREMA PPUG-u
ODRŽAVANJE, SANACIJA, REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA, ZAMJENSKA I INTERPOLIRANA (NOVA) GRADNJA



STAMBENE JEDNOOBITELJSKE SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE
kig=0,3; kisN=0,6; Po/S+P+1

 geoprojekt <small>Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukoilanska 43, 21000 Split, Hrvatska</small>		<small>Centar: 021 484 280 Direktor: 021 484 290 Fax: 021 484 655 RTT: +385 21 484 688 Z.A. 2390001-110020960 OIB: 2562348465 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr</small>
Županija šibensko - kninska		Grad Vodice
Naziv prostornog plana:		UPU naselja Prvić Šepurine i Prvić Luka
Naziv kartografskog prikaza:		Način i uvjeti gradnje
Broj kartografskog prikaza:	4, list 2	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka o izradi plana: "Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", br. 7/14 "Službeni glasnik Grada Vodica", br. 4/15 i 2/16		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Vodica", broj 8/17
Javna rasprava (datum objave): Mrežne stranice MGIPU-a i Grada Vodica 06.05.16		Javni uvid održan: od 25. svibnja do 23. lipnja 2016. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Branka Juričević Martinčević, dipl. oec.

Predmetna nekretnina predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije.

5.2. Usporedne nekretnine - zemljište

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. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od $\pm 30\%$

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Prvić Šepurinama oznake k.č.z. 1684/5, k.o. Prvić. Zemljište je površine 610 m². Kupoprodaja obavljena 13.11.2020. za iznos od 100000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1365479
Datum pregleda	27.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4391258
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.01.2021
Površina u prometu	610,00
Vrijednost nekretnine (KN)	755.661,70
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	13.11.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PRVIĆ ŠEPURINE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Prvić Šepurinama oznake k.č.z. 1578/20, k.o. Prvić. Zemljište je površine 2366 m². Kupoprodaja obavljena 21.08.2023. za iznos od 425880 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2050410
Datum pregleda	27.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5163838
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	2.366,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.208.792,86
Vrijednost nekretnine (EUR)	425.880,00
Datum ugovora	21.08.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PRVIĆ ŠEPURINE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Nekretnina 3


Građevinsko zemljište u Prvić Šepurinama oznake k.č.z. 866/2, k.o. Prvić. Zemljište je površine 686 m². Kupoprodaja obavljena 27.11.2023. za iznos od 140000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2057516
Datum pregleda		27.2.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5212406
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.02.2024
Površina u prometu		686,00
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		140.000,00
Datum ugovora		27.11.2023
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		PRVIĆ LUKA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta



Indeks cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Othert</i>
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	132,80	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						
2024.	Q1						
	Q2						
	Q3						
	Q4						

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

$$P_z = 326,00 \text{ m}^2$$

PODACI O NEKRETNINI

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice
Lokacija	Prvić Luka	Prvić Šepurina	Prvić Šepurina	Prvić Šepurina
Nekretnina	građ.zem.	građ.zem.	građ.zem.	građ.zem.
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
Datum transakcije/objave	27.02.2024.	13.11.2020.	21.08.2023.	27.11.2023.
Površina (m ²)	326,00	610,00	2.366,00	686,00
Cijena (€)	-	100.000,00	425.880,00	140.000,00
Cijena (€/m ²)	-	163,93	180,00	204,08

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	1Q2024	4Q2020	3Q2023	4Q2023
DZS indeks	168,50	160,87	168,50	168,50
Vremensko usklađenje	-	4,70%	0,00%	0,00%
Korigirana vrijed. po m ²	-	171,63	180,00	204,08
Odstupanje zbog različitosti	-	171,63	180,00	204,08
Ki - koef. Iskoristivosti	0,60	0,60	0,60	0,60
Koef. za preračunavanje KP	0,78	0,78	0,78	0,78
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijed. po m ²	-	171,63	180,00	204,08
Lokacija-kategorija	Dobra	Bolja	Bolja	Puno bolja
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-20%
Veličina	<700 m2	<700 m2	1500 - 3000	700 - 1000
(-20% do +20%)	-	0%	15%	5%
Oblik zemljišta	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Konfiguracija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Cestovni pristup	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	na parceli	na parceli	na parceli	na parceli
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Ukupna korekcija	-	-10%	5%	-15%
Korigirana vrijed. po m ²	172,31	154,47	189,00	173,47
Ukupno korigirana cijena	172,31	154,47	189,00	173,47
Odstupanje od prosjeka	-	-17,84	16,69	1,16
Kvadrat odstupanja	598,18	318,27	278,56	1,35
Standardna devijacija - σ	10,94			
Dvostruka devijacija - 2σ	21,88			
Odstupanje od prosjeka		-10%	10%	1%
(-30% do +30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Odstupanje od 2σ (\pm)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	326,00	m ²
Vrijednost po m ²	172,31	€/m ²
Vrijednost zemljišta	56.173,06	€

5.3. Izračun FK matrice

FK matrica

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

Prema Biltenu standardnih kalkulacija u graditeljstvu - BILTEN XII. 2022., prosječna cijena gradnje za objekte iznosi 1.245,59 €/m² NKP bez PDV-a.

2. Definiranje etalonske građevine :

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

GRAD	GRADNJE ETALONSKE GRAĐEVINE/m ²	Ce kn/m ²
ZAGREB	9.171,71	9.455,37
SPLIT	9.103,37	9.384,92
RIJEKA	9.061,20	9.341,44
OSIJEK	9.055,63	9.335,70
UKUPNO	-	Ce= 9.379,36 kn/m ²

3. Prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan 31. prosinca 2021. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) iznosila je 9.379,36 kn/m² bez PDV-a.

5.4. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	326,00	m ²	Cz=	172,31	€/m ² Pz		VZ =	56.173,06	€
Komunalni / Vodni doprinos									
BV =	473,64	m ³	Kd=	18,32	€/m ³ BV		Kd=	8.677,08	€
			Kv=	1,00	€/m ³ BV		Kv=	473,64	€
Priključci									
BGP =	167,54	m ²	Cp=	5,00	€/m ² BGP		Kp=	837,70	€
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								66.161,48 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP =	119,17	m ²	C _{izg} =	1.245,59	€/m ² NGP		NV =	148.436,96	€
Koeficijent dovršenosti			1,00	1.245,59	€/m ² NGP				
God. procjene	2024	God. Izgr/reko.		2000	Starost (G) =		24	Trajnost OVK = 120	
FK matrica	A - Lokacija/tržište			B - zgrada općenito			C - stanje zgrade		
Opis	vrlodobra lokacija			dovoljna infrastruktura			mala oštećenja		
Faktor (FK)	2			3			2		
Relativna starost (G/OVK)=		20%		3		Predvidivi ostatak OVK u %		52%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							62		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							58		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							48,0%		
Ukupno	100%	1.245,59		48%	598	647,59			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								77.173,30 €	
Iu - intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV			4,00%	5.937,48	€
O - okoliš; ogradnio zidovi, septik, komin, popločane površine, Fe nadstrešnica...				% od NV			4,50%	6.679,66	€
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O + U								155.951,92 €	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.									
Tržišna vrijednost									
Tržišna vrijednost TV = (SGVn- vZDP) x TF + Vz									
TV =		(SGVn-Vzdp) x TF + Vz			x	1,15		169.420,49 €	

Površina nekretnine: = 119,17 m²
 Cijena nekretnine po m² = 1.421,67 €/m²
 Sveukupna cijena: = 169.420,49 €

8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

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

Nekretninu: STAMBENI OBJEKT

Na adresi: Ulica VII 8, 22233 Prvić Luka, k.č.z. *660 (č.z. ZGR 660), k.o. Prvić

Naručitelja: Marketa Zbrankova, OIB: 77353098771, Češka, Padélki 278, Brankovice, 683 33, Brno,

Mišljenja smo da je na dan 27.02.2024.

- Tržišna vrijednost stambenog objekta (TV):

169.420,49 €

- Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)

169.000,00 €

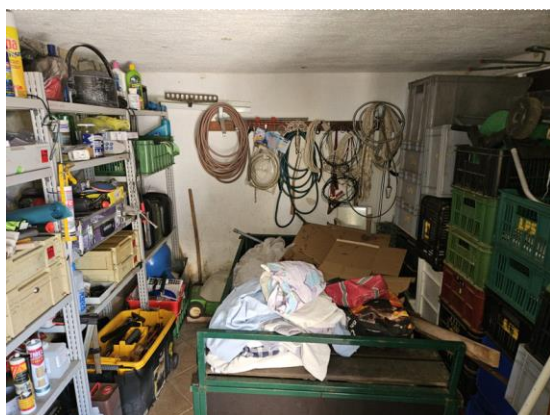
U prikazanu cijeni nije uključen porez na nekretninu i PDV.

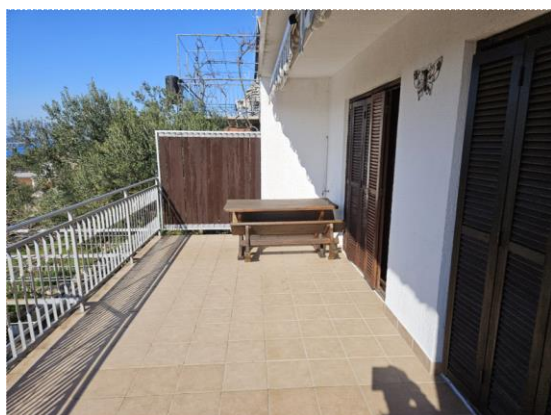
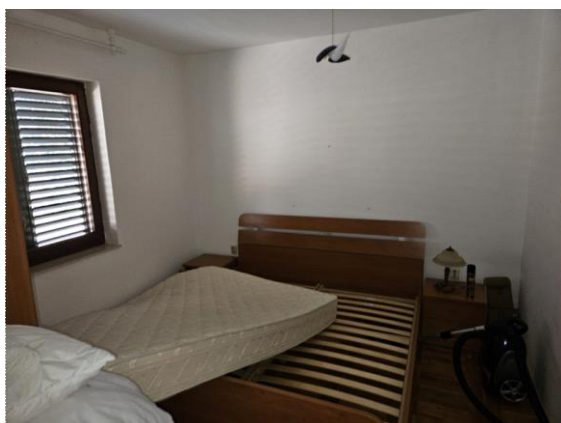
OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

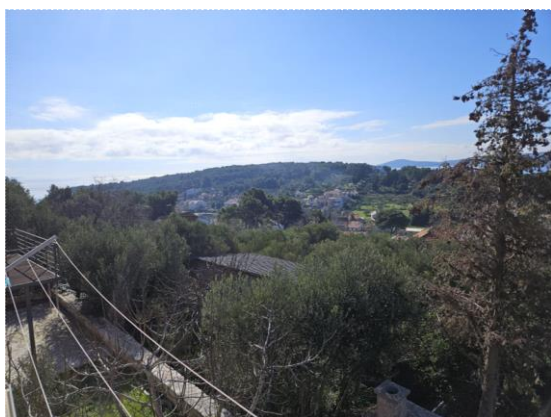
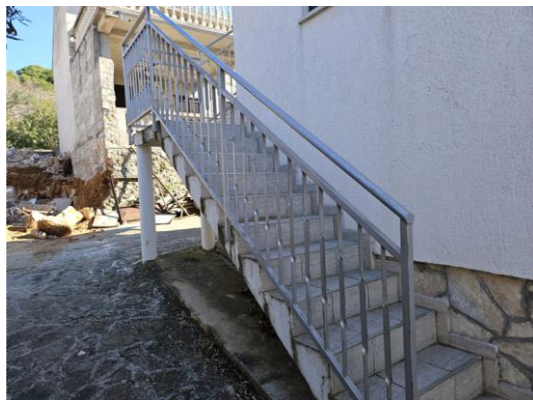
U Splitu 27.02.2024.

9. PRILOZI

PRILOG 1







PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 27.02.2024. 13:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330175, PRVIĆ

Broj ZK uložka: 2677

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16892/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	660 ZGR	KUĆA I DVOR			326	
		UKUPNO:			326	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SNAŠEL D.O.O., ŠIBENIK	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 30.08.2023.g. pod brojem Z-15299/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU ST-249/23 25.08.2023	na 1 (1.1)
2.1	Zaprimljeno 22.09.2023.g. pod brojem Z-16892/2023 ZABILJEŽBA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA ZADAR ST-249/23-6 22.09.2023, nastavak stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Snašel doo	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Pred. 21. travnja 2004. Z-4222/04 Na temelju prijavnog lista br.932-07/01-03/605 i nacrtu zabilježuje se da je zgr. 660 upisana bez uporabne dozvole.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.02.2024. 14:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRVIĆ (Mbr. 330175)

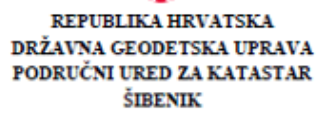
Posjedovni list: 1365

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CALVI KATICA, R. GRGIĆ P. NIKOLE, MARIJANA LANOSOVIĆA 27, SLAVONSKI BROD	46349257872

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		660	PRVIĆ ŠEPUR. I LUKA	326	6		
			KUĆA I DVORIŠTE	326			
Ukupna površina katastarskih čestica				326			

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



k.č.br.: *660

Izvorno mjerilo 1:2904





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA ŠIBENSKA

URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Odsjek za graditeljstvo

Šibenik, Vladimira Nazora 1, Tel:059/29-843, 22-333,

KLASA: UPI-361-03/95-01/107

URBROJ:2182-09-06-95-1

Šibenik, 29.ožujka 1995.



Ured za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za graditeljstvo, u svezi s člankom 30. i 32. Zakona o građenju ("Narodne novine", broj 77/92), na zahtjev Katice Calvi iz Slavonskog Broda, a u predmetu izgradnje stambenog objekta za povremeno stanovanje u Prvić Šepurini, izdaje

GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Odobrava se Katici Calvi iz Slavonskog Broda izgradnja stambenog objekta za povremeno stanovanje visine: prizemlje+kat na čest.zem. 487/3 K.o. Prvić u Prvić Luci.
2. Glavni projekt TD broj 39-523/59-430 izrađen je od poduzeća "Projekt biro" Šibenik i čini sastavni dio ove građevne dozvole.
- 3.Ova dozvola prestaje važiti ako se s građenjem objekta ne otpočne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti iste.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor objekta Katika Calvi iz Slavonskog Broda podnijela je zahtjev kojim traži izdavanje građevne dozvole za izgradnju stambenog objekta za povremeno stanovanje na čest.zem. 487/3 K.o. Prvić u Prvić Luci.

U tu svrhu priložena je slijedeća dokumentacija:

1. uvjeti uređenja prostora izdata od Odsjeka za prostorno uređenje Klasa: 350-05/94-01/142 od 8.3. 1995.
2. vlasnički list, broj 466/95 od 1.2.1995. izdan od Općinskog suda Šibenik,
3. 3x glavni projekt TD 39-523/59-430 izrađen od poduzeća "Projekt biro" Šibenik
5. potvrda Odsjeka za prostorno uređenje od 29.3. 1995. o usklađenosti lokacijske dozvole
6. ugovor o naknadi troškova pripreme građevinskog zemljišta sklopljen sa Općinom Vodice Klasa: 944-09/95-01/17 od 29.3. 1995.
7. rješenje Ureda za gospodarstvo o promjeni namjene zemljišta Klasa: UPI-320-02/95-01/90
8. sanitarna suglasnost, Ureda za rad, zdravstvo i socijalnu skrb, Pododsjeka sanitarne inspekcije

U svezi s naprijed iznesenim utvrđeno je da podneseni zahtjev ispunjava uvjete za izdavanje građevne dozvole te je rješeno kao u dispozitivu rješenja.

Upravna pristojba u iznosu od 178,50 KN po tarifnom broju 60. Zakona o upravnim pristojbama i broju 1. i 60. Tarife upravnih pristojbi ("Narodne novine", broj 97/93) uplaćena je preko posebnog žiro računa broj: 34600-630-42

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove dozvole nezadovoljna stranka ima pravo žalbe na Ministarstvo prostornog uređenja graditeljstva i stanovanja Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka istog putem ovog organa. Upravna pristojba u iznosu od 4,00 KN po tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 97/93) uplaćuje se u upravnim biljezima emisije Republike Hrvatske.

DOSTAVITI:

1. Katica Calvi
Slavonski Brod, M. Lanosović 27
2. Građevinska inspekcija
3. Fond-Vodice
4. Odsjek

PRISTAV II VRSTE ZVANJA



Da je priložena istovjetna s
izvornom, potvrđi i ovjerava
ovajni predstavnik u pisarnici:

<p>URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ dipl. ing. arh.</p> <p>.projektiranje.nadzor.planiranje.</p> <p>Ul. Bana Jelačića 27A 23 000 Zadar mob. 098 18 57 186 tel. 023 24 19 45 brankopavic0@gmail.com</p>	
<p>INVESTITOR</p>	<p>SNAŠEL d.o.o. Vinkovačko naselje bb, Prvić Luka</p>
<p>NAZIV GRAĐEVINE</p>	<p>STAMBENA ZGRADA (Su+P+1) Vinkovačko naselje bb, Prvić Luka</p>
<p>MJESTO GRADNJE</p>	<p>PRVIĆ LUKA k.č. br. *660, k.o. Prvić Vinkovačko naselje bb, Prvić Luka</p>
<p>TEHNIČKA DOKUMENTACIJA - ZOP</p>	<p>55/2012-R</p>
<p>VRSTA PROJEKTA I NIVO OBRADE</p>	<p>I/ SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE</p>
<p>OVLAŠTENI ARHITEKT</p>	<p>BRANKO PAVIĆ dipl.ing.arh.</p>
<p>GLAVNI PROJEKTANT</p>	<p>BRANKO PAVIĆ dipl.ing.arh.</p>
<p>DATUM</p>	<p>Rujan, 2012.</p>

Branko Pavić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA
Zadar



A 3639

B. Pavić

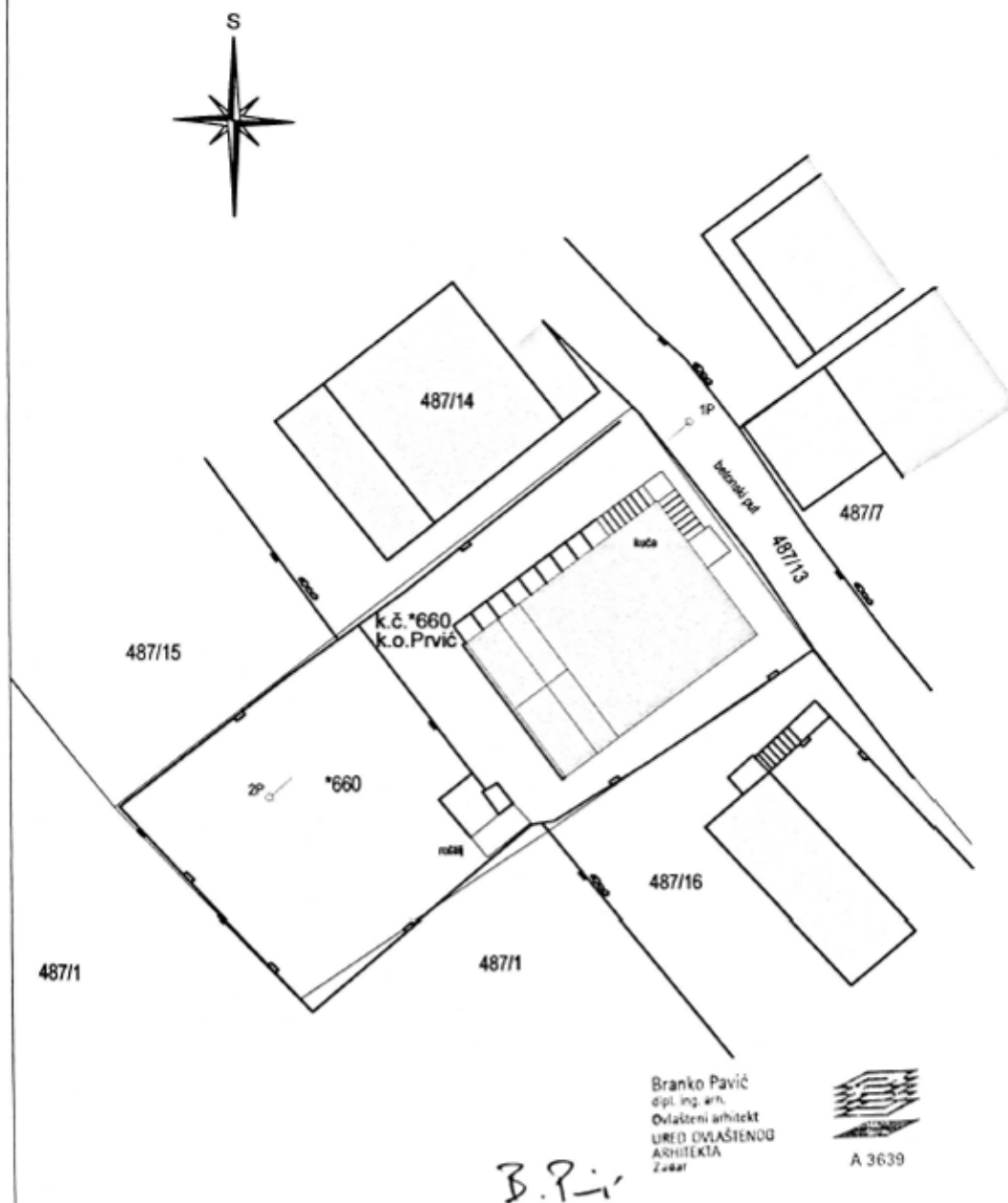
Branko Pavić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA
Zadar



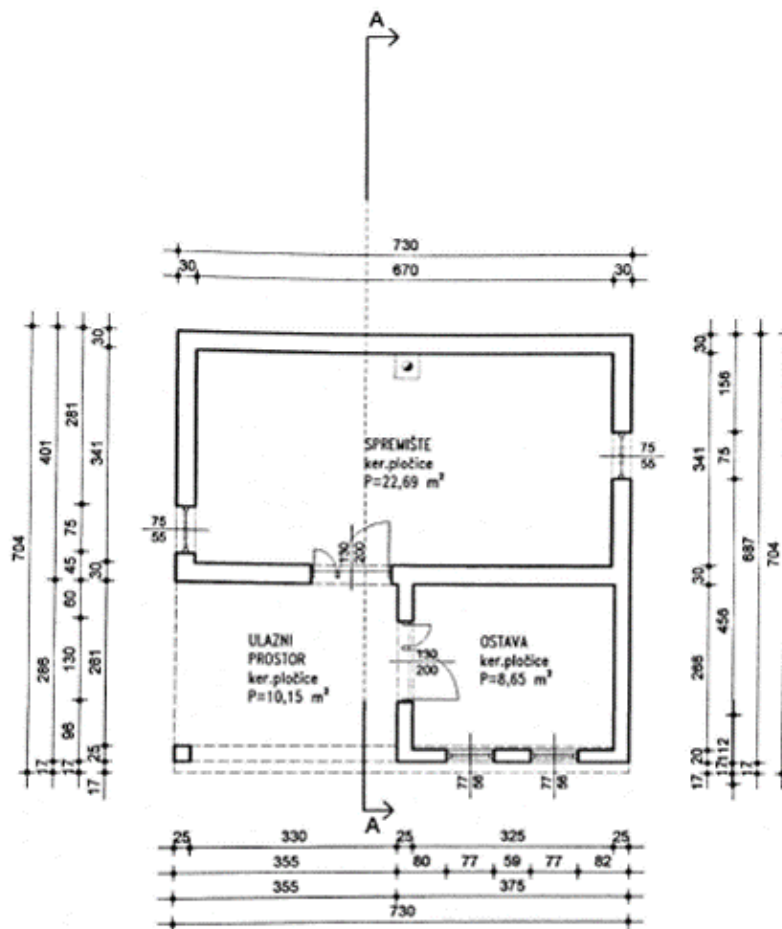
A 3639

B. Pavić

SITUACIJA 1 : 250



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		SITUACIJA			
građevina	STAMBENA ZGRADA k.č. *660, k.o. Prvič	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	SNAŠEL d.o.o; OIB:9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvič Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
mjerilo	1 : 250	faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	01



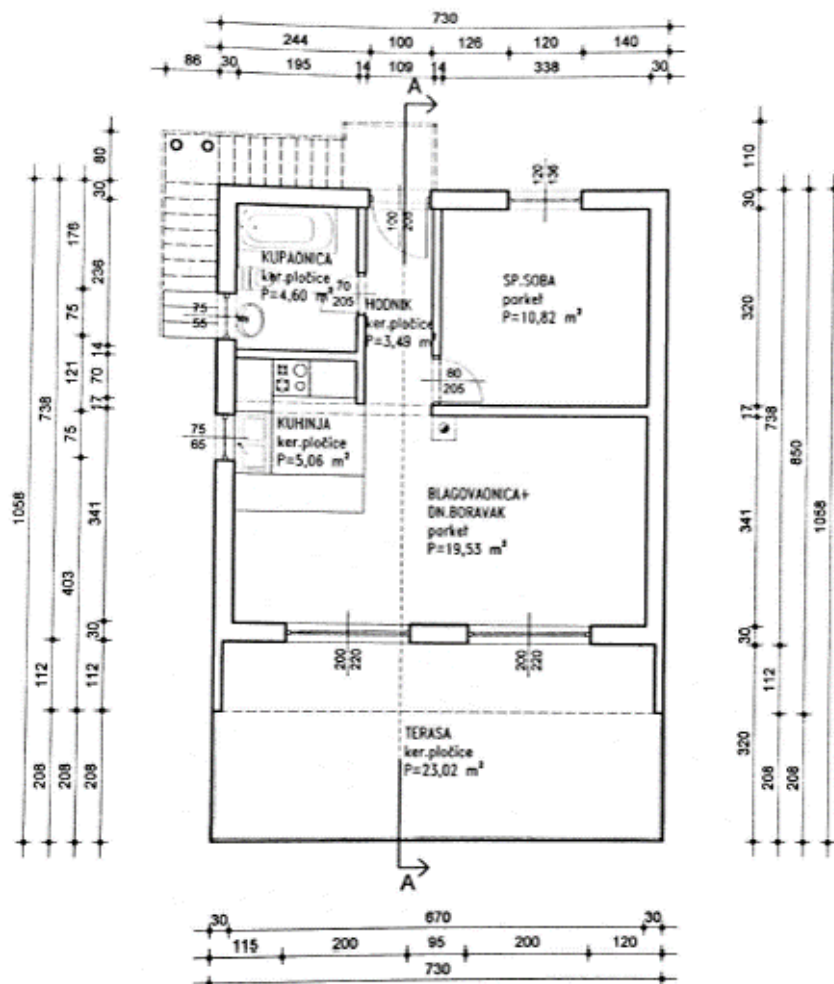
Branko Pavić
d.p.l.ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA



B.P. A 3639

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		TLOCRT SUTERENA			
građevina	STAMBENA ZGRADA k.č. *660, k.o. Prvič	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	SNAŠEL d.o.o.; OIB: 9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvič Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
mjerilo	1 : 100	faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	2

TLOCRT PRIZEMLJA 1 : 100



Branko Pavić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA
Zadar

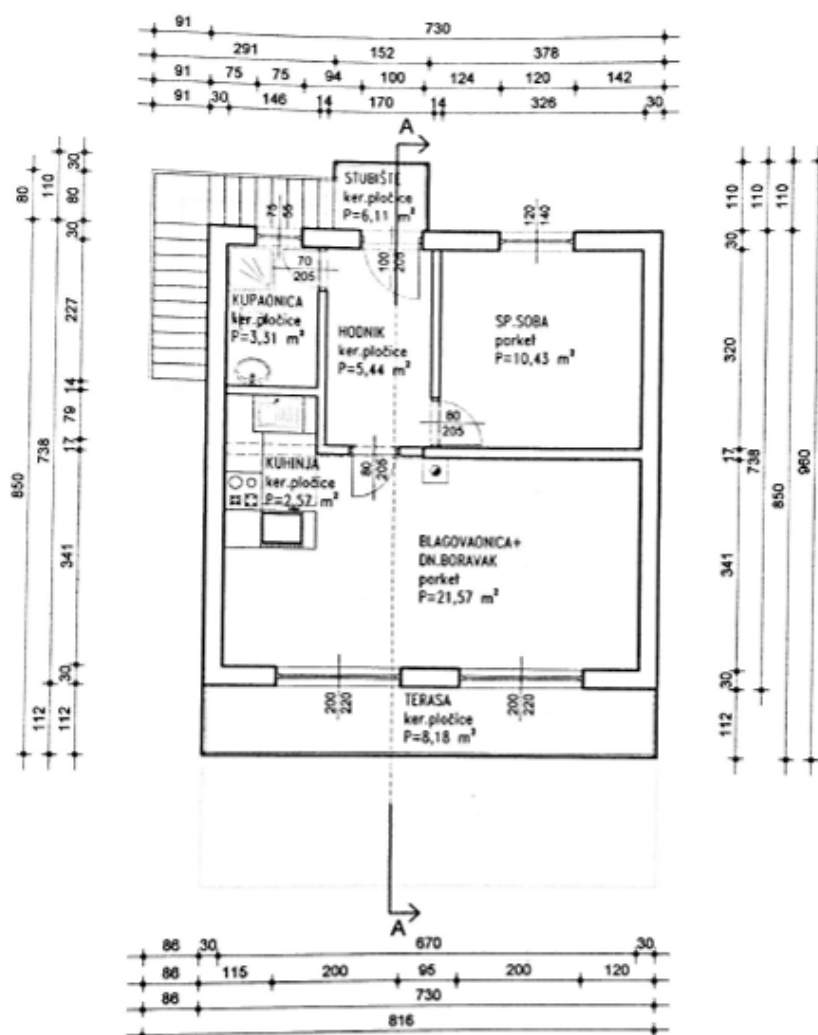


A 3639

3.9.1.

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		TLOCRT PRIZEMLJA			
građevina	STAMBENA ZGRADA k.č. *660, k.o. Prvič	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	SNAŠEL d.o.o.; OIB: 9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvič Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
mjerilo	1 : 100	faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	3

TLOCRT KATA 1 : 100



B. Pavić

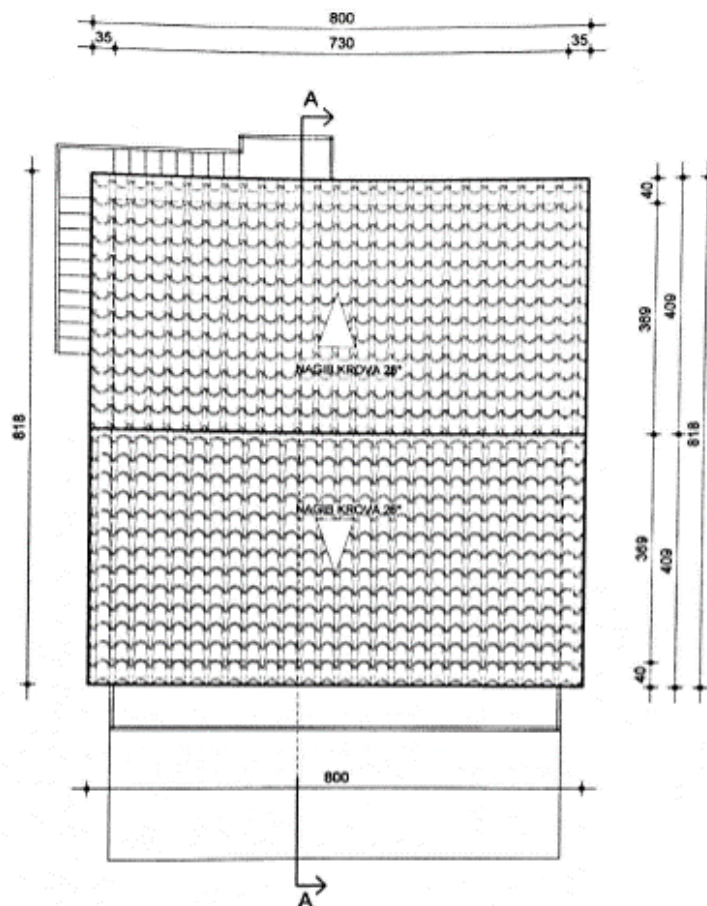
Branko Pavić
dpl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
UREĐ OVLASHTENOG
ARHITEKTA
Zadar



A 3639

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		TLOCRT KATA			
građevina	STAMBENA ZGRADA k.č. 660, k.o. Prvić	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	SNAŠEL d.o.o; OIB: 9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvić Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
mjerilo	1 : 100	faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	4

TLOCRT KROVA 1 : 100



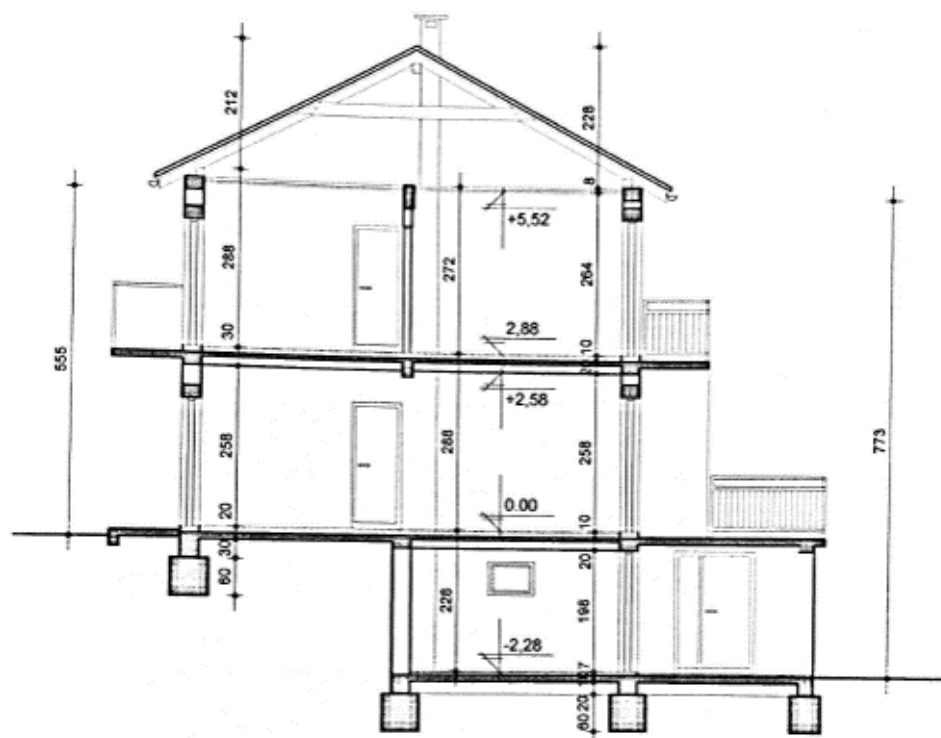
Branko Pavić
dpl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA
Zadar



A 3639

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		TLOCRT KROVA			
građevina	STAMBENA ZGRADA k.č. *660, k.o. Prvič	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	ŠNAŠEL d.o.o; OIB: 9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvič Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
mjerilo	1 : 100	faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	5

PRESJEK A - A 1 : 100

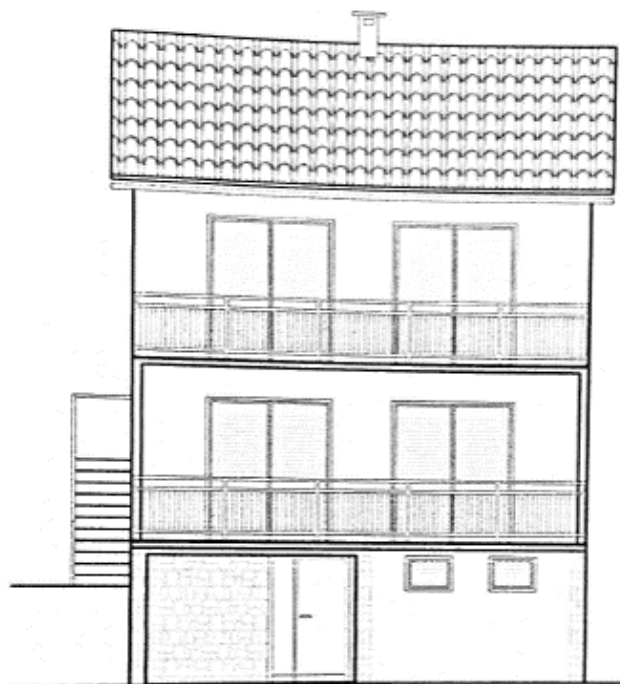


Branko Pavić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA
Zadar



A 3639

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		PRESJEK A - A			
građevina	STAMBENA ZGRADA k.č. *660, k.o. Prvič	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	SNAŠEL d.o.o.; OIB: 9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvič Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
mjerilo	1 : 100	faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	6



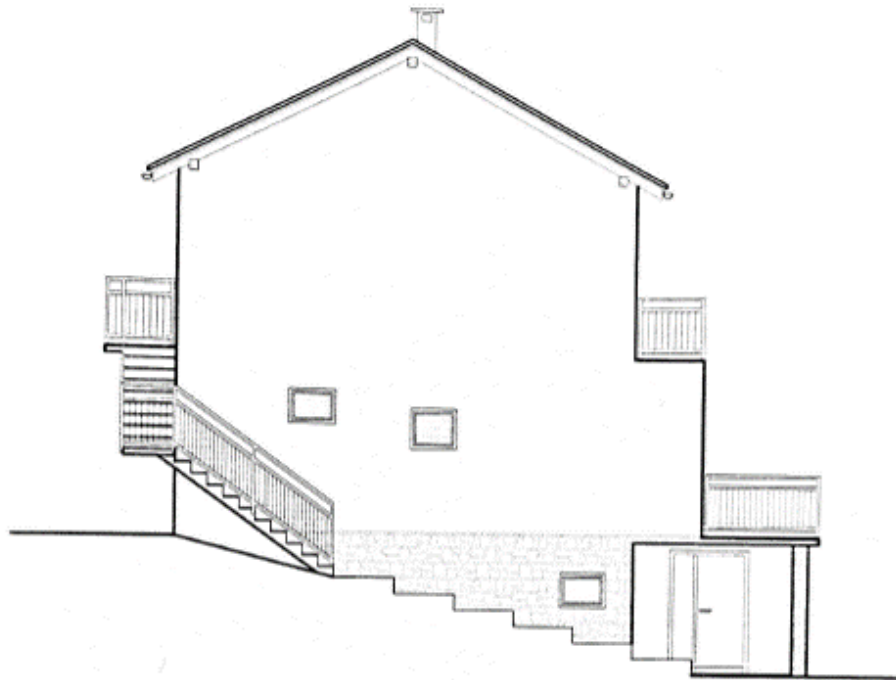
Branko Pavić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA
Zadar



B. Pavić

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		JUGOZAPADNO PROČELJE			
građevina	STAMBENA ZGRADA k.č. *660, k.o. Prvič	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	SNAŠEL d.o.o; OIB:9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvič Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
		faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	7

SJEVEROZAPADNO PROČELJE 1 : 100



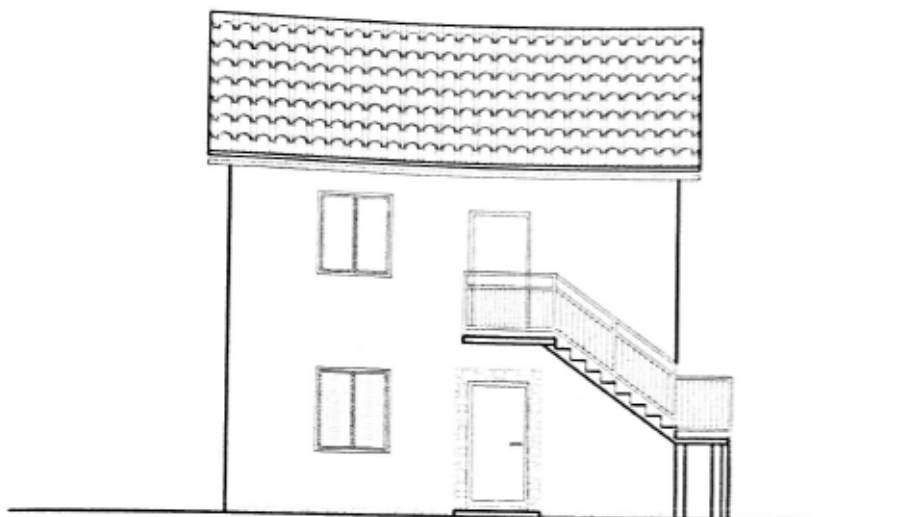
Branko Pavić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA
ZADAR



A 3639

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		SJEVEROZAPADNO PROČELJE			
građevina	STAMBENA ZGRADA k.č. *660, k.o. Prvič	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	SNAŠEL d.o.o; OIB:9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvič Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
mjerilo	1 : 100	faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	8

SJEVEROISTOČNO PROČELJE 1 : 100



B. Pavić

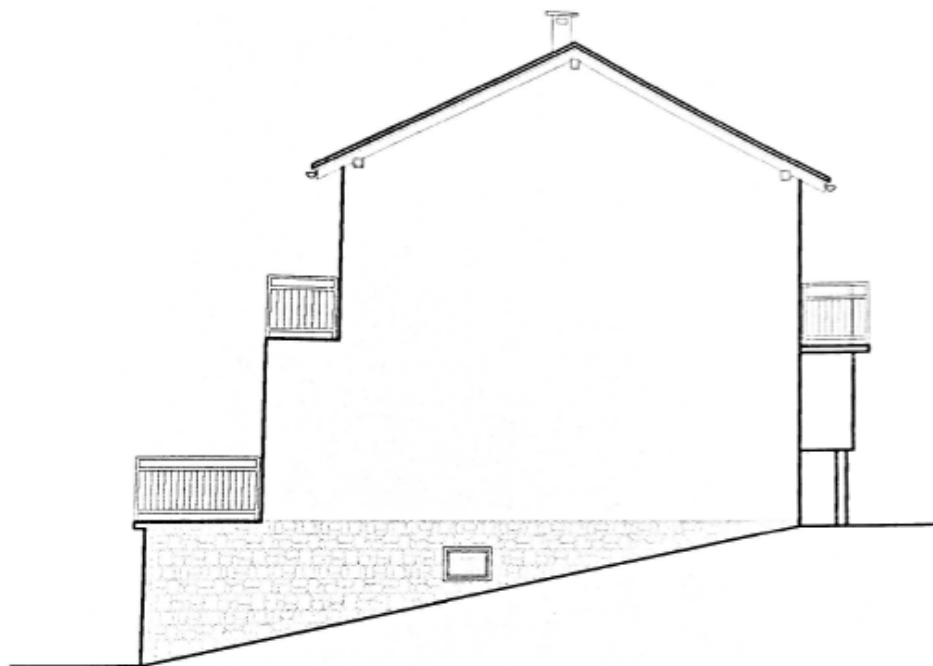
Branko Pavić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA
Zadar



A 3639

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		SJEVEROISTOČNO PROČELJE			
građevina	STAMBENA ZGRADA k.č. *660, k.o. Prvič	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	SNAŠEL d.o.o.; OIB:9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvič Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
mjerilo	1 : 100	faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	9

JUGOISTOČNO PROČELJE 1 : 100



B. Pavić
Branko Pavić
dipl. ing. arh.
Ovlašteni arhitekt
URED OVLAŠTENOG
ARHITEKTA
Zadar



A 3639

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA BRANKO PAVIĆ d.i.a. Zadar		JUGOISTOČNO PROČELJE			
gradjevina	STAMBENA ZGRADA k.č. *660, k.o. Prvić	glavni projektant	Branko Pavić d.i.a.	oznaka projekta	55/12-R
investitor	SNAŠEL d.o.o; OIB:9058236441 Vinkovačko naselje bb, Prvić Luka	projektant	Branko Pavić d.i.a.	datum izrade	10/2012
mjerilo	1 : 100	faza projekta	Arhitektonski snimak izvedenog stanja	broj lista	10

PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * European Valuation Standards 9th Edition – EVS 2020 (2021)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- * Pravilnik o prostornim planovima (152/23)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- * Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- * Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- * 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 15/2019)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- * Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)
- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- * Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
Hrvatske vode, Karta prethodne procjene rizika - verificirana
RGN fakultet, Karta podložnosti na klizanje
PMF, Poredbeno vršno ubrzanje tla tipa A, Murphy – Sikošek, Veza PGA (g) – M (Richter), EFEHR
NASA, Sea Level Projection Tool