

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA TE PROCJENA GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA

NEKRETNINE : **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**
LOKACIJA : **čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska**
NARUČITELJ : **STEČAJNA MASA IZA BOLKA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A.,
21000 SPLIT, OIB: 03398621806**



VLASNIK: : **1. Vlasnički dio: 1/1
BOLKA D.O.O., OIB: 03398621806, PODAN GLAVICE 1D,
21420 BOL**
SVRHA : **STEČAJNI POSTUPAK**
ELABORAT BR. : **13-05/2021**

Split, 18.5.2021.

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primjenjenih propisa i stručne literature.....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija.....</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Površina nekretnine</i>	<i>12.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>13.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>14.</i>
14.	<i>Procjena vrijednosti građevinskih pripadnosti i poboljšica.....</i>	<i>23.</i>
15.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine</i>	<i>26.</i>
16.	<i>Prilozi</i>	<i>27.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni Pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

Tržišna vrijednost nekretnine je 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

Za potrebe realizacije ovog Naloga 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.

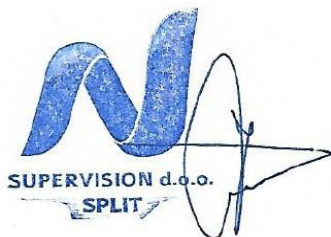
Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split, 18.5.2021.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-41/2020
Split, 14. veljače 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o., Splita, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju 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 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu za izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

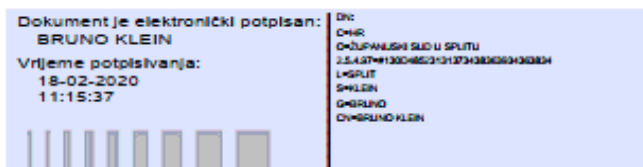
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

- SUPERVISION d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- Općinskom sudu u Makarskoj
- web stranice-ovdje



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	STEČAJNA MASA IZA BOLKA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 03398621806
Zadatak procjene	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA TE PROCJENA GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA
Svrha procjene	STEČAJNI POSTUPAK
Dan kakvoće:	18.5.2021.
Dan očevida:	18.5.2021.
Dan vrednovanja:	18.5.2021.
Adresa nekretnine	čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska
Tip nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Splitska
z.k. uložak	1564
poduložak	-
čest. zem.	1131/7
površina zemljišta (m ²)	2.000,00
Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	177.000,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	23.481,61
Tržišna vrijednost građevinskih poboljšica (kn)	368.121,00
Tržišna vrijednost građevinskih poboljšica (€)	48.965,52
Prilaz javnoj površini	Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP.
Namjena	Prema Izmjenama i dopunama PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena površina (Suglasnost na plan od 1.2.2017. godine), predmetna nekretnina se nalazi u poljoprivrednom području - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3).
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

STEČAJNA MASA IZA BOLKA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 03398621806

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
na lokaciji:	čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska
dan kakvoće:	18.5.2021.
dan očevida:	18.5.2021.
dan vrednovanja:	18.5.2021.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina je poljoprivredno zemljište u k.o. Splitska na otoku Braču, neposredno uz makadamski put, cca 170,00 m istočno od glavne prometnice Supetar - Nerežišća (državna cesta DC 113), cca 3,00 km jugozapadno od mjesta Splitska, cca 2,00 km jugoistočno od grada Supetra, koje u naravi predstavlja zemljište - velikim dijelom mladi maslinik ograđen uređenim suhozidovima. **Prema Izmjenama i dopunama PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena površina (Suglasnost na plan od 1.2.2017. godine), predmetna nekretnina se nalazi u poljoprivrednom području - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3),** kao čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska (kat. čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska). Zemljište je pravilnog oblika, u odnosu cca 2:1 i u blagom je padu u smjeru jug - sjever.

Napomena:

Na zemljištu se nalazi velikim dijelom mladi maslinik, zemljište je ograđeno suhozidovima koji su izvedeni s temeljima i u kombinaciji s betonom, armaturom i lomljenim kamenom. Na zemljištu je također izgrađena armirano - betonska vodosprema pokrivena pločom, dvije veće i dvije manje otvorene armirano - betonske vodospreme (uz pristupni put).

Masline nisu predmet procjene.

Do ruba predmetnog zemljišta je dovedena struja i voda (vidljiv elektro ormar, te dvije okiten cijevi).

Predmetno zemljište ima neposredan pristup na JPP.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

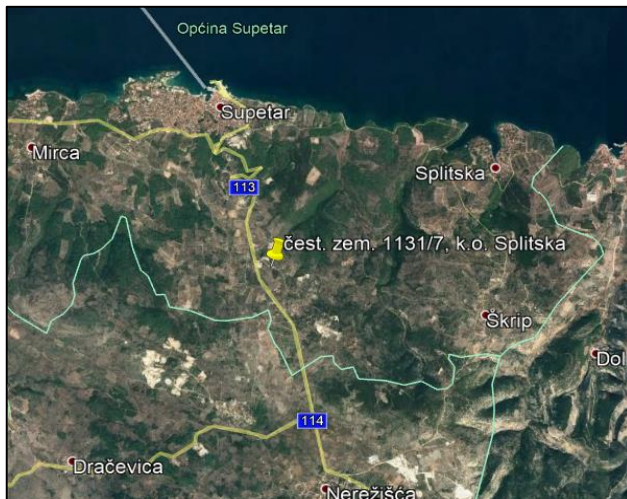
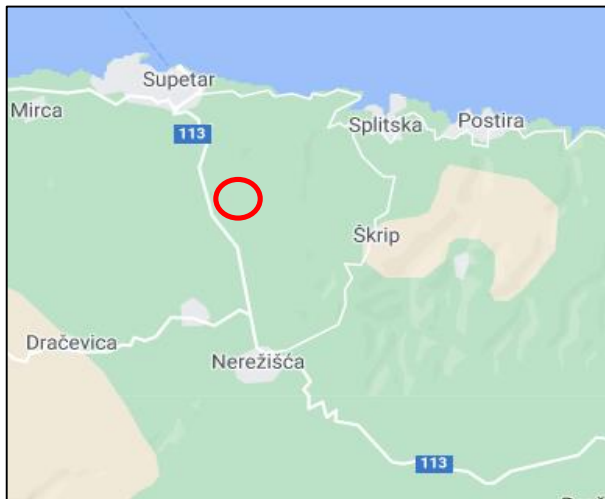
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

Makro

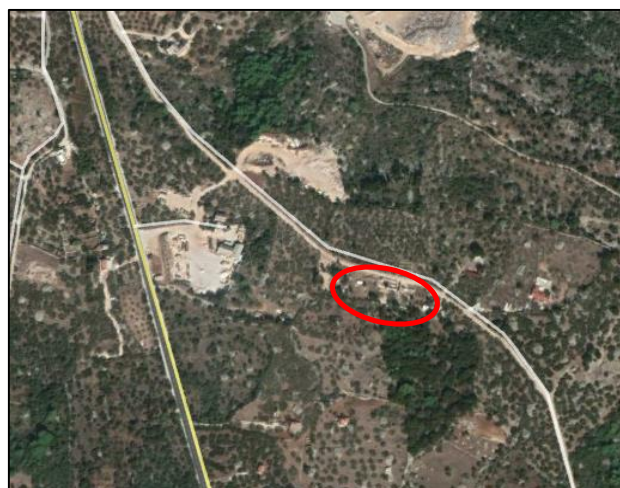
Supetar je grad u Hrvatskoj, najveće naselje na otoku Braču te gospodarsko, kulturno i turističko središte otoka u kojem živi petina Bračana. Području grada pripadaju 4 naselja (stanje 2006.), to su: Mirca, Splitska, Supetar i Škrip. Supetar je smješten na sjevernoj strani Brača, nasuprot Splitu. Površina mu je oko 30 km².

Splitska je priobalno mjesto na otoku Braču, u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Administrativno je u sastavu grada Supetra. Nalazi se 4 kilometra istočno od Supetra i 2 km zapadno od Postira. Prema popisu stanovnika iz 2001. godine, Splitska je imala 402 stanovnika.



Mikro

Predmetna nekretnost je poljoprivredno zemljište u k.o. Splitska na otoku Braču, neposredno uz makadamski put, cca 170,00 m istočno od glavne prometnice Supetar - Nerežišća (državna cesta DC 113), cca 3,00 km jugozapadno od mjesta Splitska, cca 2,00 km jugoistočno od grada Supetra. Prema Izmjenama i dopunama PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena površina (Suglasnost na plan od 1.2.2017. godine), predmetna nekretnost se nalazi u poljoprivrednom području - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3), kao čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska (kat. čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska). Zemljište je pravilnog oblika, u odnosu cca 2:1 i u blagom je padu u smjeru jug - sjever. Predmetna nekretnost ima neposredan pristup na JPP.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina je poljoprivredno zemljište oznake čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska površine 2.000,00 m².

Vlasnik predmetne nekretnine je:

1. Vlasnički dio: 1/1

BOLKA D.O.O., OIB: 03398621806 , PODAN GLAVICE 1D, 21420 BOL

k.o. Splitska

z.k.ul. 1564

z.k.č. 1131/7

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat. čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska (Posjedovni list 1169).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000

14.5.2021.

Usklađeno je zemljišnoknjižno i katastarsko stanje površinom i nomenklaturom.

10.3. Namjena prostora

Prema Izmjenama i dopunama PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena površina (Suglasnost na plan od 1.2.2017. godine), predmetna nekretnina se nalazi u poljoprivrednom području - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3).

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP.

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV	K.O.	Površina (m ²)
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	Splitska	
čest. zem. 1131/7		2.000,00
SVEUKUPNO :		2.000,00

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

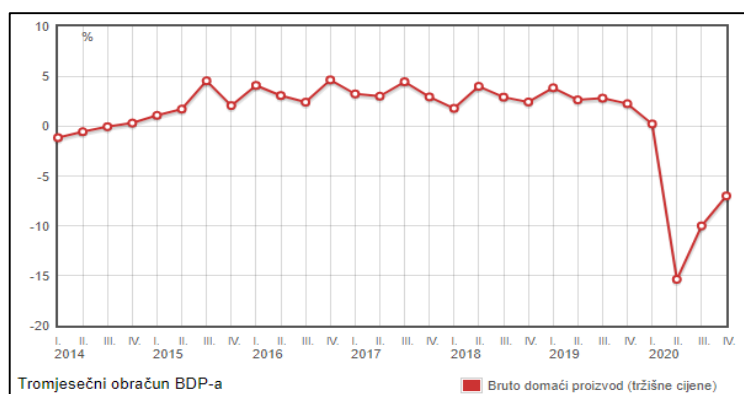
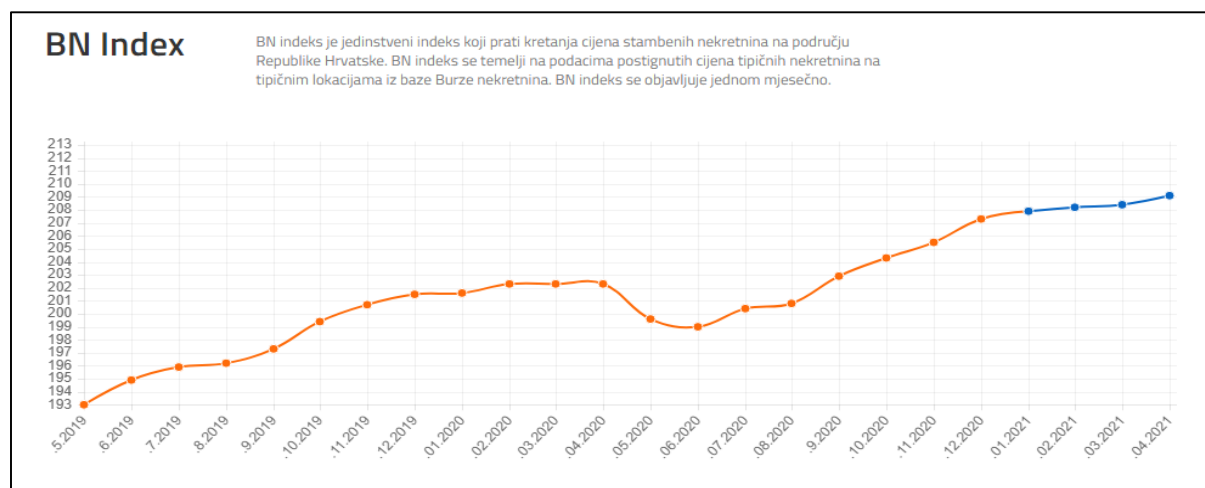
Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Upravo su tako djelovale i u jesen 2020. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

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



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o procjeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1:

Poljoprivredno zemljište u Supetru, na k.č.z. 1471/1, k.o. Supetar, u površini od 4.895,00 m², u zoni P3. Datum ugovora 07.02.2020. u iznosu od 97.900,00 €, tj. 729.218,13 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Supetar
katastarska čestica:	1471/1
kategorija zemljišta:	4. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 4.895,00
cijena:	(€) 97.900,00 20,00 €/m ²
cijena:	(kn) 729.218,13 148,97 kn/m ²
datum:	07.02.2020.
zona prema planu:	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3) Izmjene i dopune PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Grada Supetra

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

ID ZKC

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

Površina u prometu

Vrijednost nekretnine (KN)

Datum ugovora

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

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Vrijednost atributa

1270871

14.5.2021.

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)

4256801

KP - KUPOPRODAJA

4.895,00

729.218,13

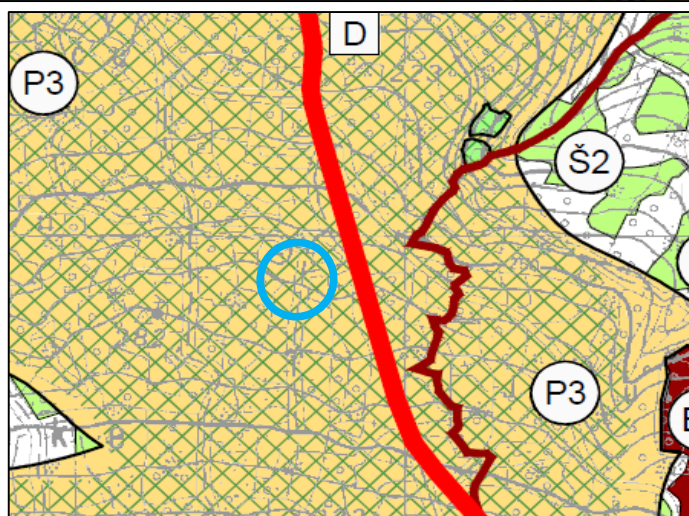
07.02.2020

25

PREUZETO OD PU

SUPETAR - OSTALO OBRADIVO TLO

P3 - OSTALA OBRADIVA TLA



	POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P2, P3)
	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)

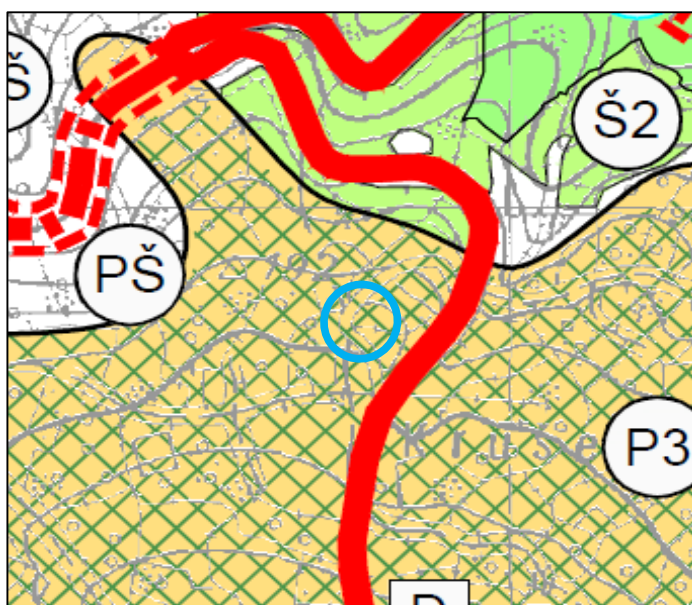
Poredba 2:

Poljoprivredno zemljište u Supetru, na k.č.z. 1962/7, k.o. Supetar, u površini od 82,00 m², u zoni P3. Datum ugovora 31.08.2020. u iznosu od 1.2000,00 €, tj. 9.023,03 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Supetar			
katastarska čestica:	1962/7			
kategorija zemljišta:	4. ktg.			
veličina zemljišta:	(m2)	82,00		
cijena:	(€)	1.200,00	14,63	€/m ²
cijena:	(kn)	9.023,03	110,04	kn/m ²
datum:	31.08.2020.			
zona prema planu:	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)			
Izmjene i dopune PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Grada Supetra				

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1317718
Datum pregleda	14.5.2021.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4327844
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.09.2020
Površina u prometu	82,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	9.023,03
Datum ugovora	31.08.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUPETAR - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA



	POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P2, P3)
	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)

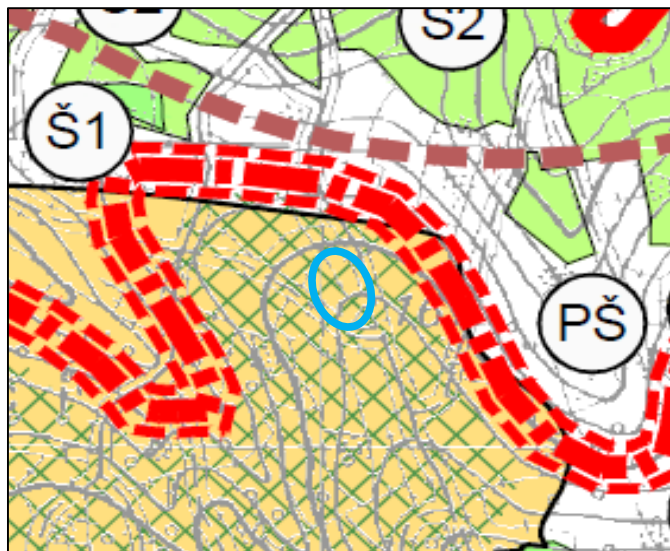
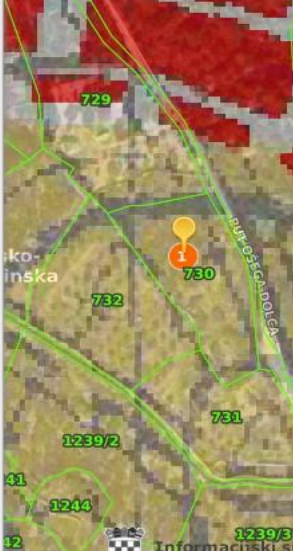
Poredba 3:

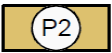
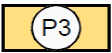
Poljoprivredno zemljište u Supetru, na k.č.z. 730, k.o. Supetar, u površini od 2.898,00 m², u zoni P3. Datum ugovora 08.03.2021. u iznosu od 30.000,00 €, tj. 227.417,88 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Supetar			
katastarska čestica:	730			
kategorija zemljišta:	4. ktg.			
veličina zemljišta:	(m2)	2.898,00		
cijena:	(€)	30.000,00	10,35	€/m ²
cijena:	(kn)	227.417,88	78,47	kn/m ²
datum:	08.03.2021.			
zona prema planu:	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)			
	Izmjene i dopune PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Grada Supetra			

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1411505
Datum pregleda		14.5.2021.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4448094
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		30.03.2021
Površina u prometu		2.898,00
Vrijednost nekretnine (KN)		227.417,88
Datum ugovora		08.03.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	SUPETAR - OSTALO OBRADIVO TLO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA	



	POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P2, P3)
	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)

Poredba 4:

Poljoprivredno zemljište u Splitskoj, na k.č.z. 695/1, k.o. Splitska, u površini od 10.005,00 m², u zoni P3.
Datum ugovora 17.09.2020. u iznosu od 100.000,00 €, tj. 753.053,40 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Splitska			
katastarska čestica:	695/1			
kategorija zemljišta:	4. ktg.			
veličina zemljišta:	(m2)	10.005,00		
cijena:	(€)	100.000,00	10,00	€/m ²
cijena:	(kn)	753.053,40	75,27	kn/m ²
datum:	17.09.2020.			
zona prema planu:	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)			
	Izmjene i dopune PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena			
	površina - službene stranice Grada Supetra			

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

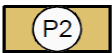
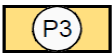
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1331254
Datum pregleda	14.5.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4348806
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.10.2020
Površina u prometu	10.005,00
Vrijednost nekretnine (KN)	753.053,40
Datum ugovora	17.09.2020

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.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: SPLITSKA - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: P3 - OSTALA OBRADIVA TLA



	POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P2, P3)
	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)

Poredba 5:

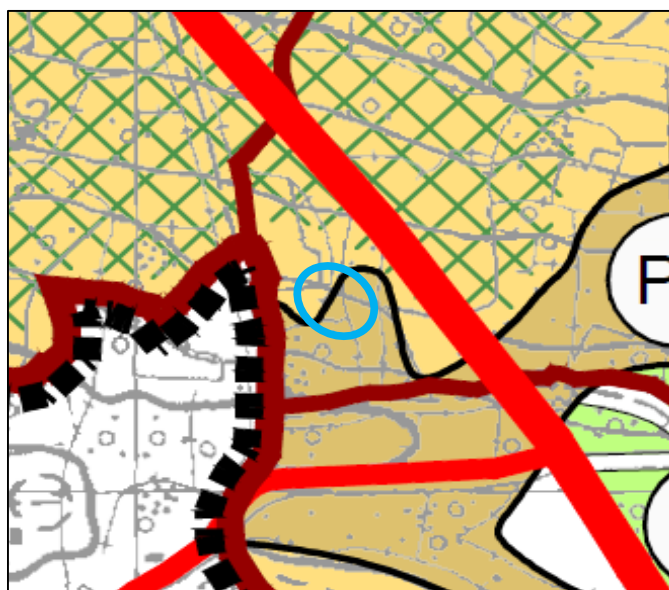
Poljoprivredno zemljište u Splitskoj, na k.č.z. 1078/6, k.o. Splitska, u površini od 492,00 m², u zoni P3. Datum ugovora 01.03.2021. u iznosu od 3.956,62,00 €, tj. 30.000,00 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Splitska			
katastarska čestica:	1078/6			
kategorija zemljišta:	4. ktg.			
veličina zemljišta:	(m2)	492,00		
cijena:	(€)	3.956,62	8,04	€/m ²
cijena:	(kn)	30.000,00	60,98	kn/m ²
datum:	01.03.2021.			
zona prema planu:	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)			
	Izmjene i dopune PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena			
	površina - službene stranice Grada Supetra			

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1434899
Datum pregleda	14.5.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4474200
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.05.2021
Površina u prometu	492,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	01.03.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUPETAR - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA



	POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (P2, P3)
	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)

13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Supetar	Supetar	Supetar	Splitska	Splitska
Katastarska čestica::	1471/1	1962/7	730	695/1	1078/6
Datum transakcije:	07.02.2020.	31.08.2020.	08.03.2021.	17.09.2020.	01.03.2021.
Površina (m2) :	4.895,00	82,00	2.898,00	10.005,00	492,00
Prodajna vrijednost (€):	97.900	1.200	30.000	100.000	3.957
Cijena (€/m2) :	20,00	14,63	10,35	10,00	8,04
Prodajna vrijednost (kn):	729.218	9.023	227.418	753.053	30.000
Cijena (kn/m2) :	149,0	110,0	78,5	75,3	61,0
Indeks / dan transakcije:	125,39	126,91	127,61	126,91	127,61
Indeks / dan vrednovanja:	127,61	127,61	127,61	127,61	127,61
Korekcijski faktor:	1,02	1,01	1,00	1,01	1,00
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2)	151,61	110,64	78,47	75,68	60,98

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana	Poredba	Poredba	Poredba	Poredba	Poredba
	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3	br. 4	br. 5
	Splitska	Supetar	Supetar	Supetar	Splitska	Splitska
	1131/7	1471/1	1962/7	730	695/1	1078/6
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	Izmjene i dopune PPU Grada Supetra - POLJOPRIVREDN O TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)	POLJOPRIVRED NO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)	POLJOPRIVRED NO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)	POLJOPRIVRE DNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)	POLJOPRIVRE DNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)	POLJOPRIVRE DNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)
Međuvremenski izjednačena cijena	-	742.128,76	9.072,80	227.417,88	757.207,03	30.000,00
Površina čestice	2.000,00	4.895,00	82,00	2.898,00	10.005,00	492,00
Cijena po m ²	-	151,61	110,64	78,47	75,68	60,98
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	4. ktg.	4. ktg.	4. ktg.	4. ktg.	4. ktg.	4. ktg.
Kolni pristup	da	da	da	da	da	ne
Opterećenost zemljišta	da	ne	ne	ne	ne	ne
Komunalna infrastruktura	dijelom u blizini	nema	u blizini	nema	nema	nema
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	2.000,00	4.895,00	82,00	2.898,00	10.005,00	492,00
Plan u primjeni	da	da	da	da	da	da
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno	uredno	uredno
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da	da	da
Prilagodba (ktg zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		151,61	110,64	78,47	75,68	60,98
Indikator vrijednosti po m²		151,61	110,64	78,47	75,68	60,98

STATISTIKA						
Prosjeak:	95,48					
Odstupanje od prosjeka:		56,13	15,17	-17,00	-19,79	-34,50
Kvadrat odstupanja:		3.150,84	230,03	289,11	391,82	1.190,36
Suma:	5.252,15					
Standardno odstupanje:	36,24	37,95%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	72,47					
Odstupanja od prosjeka:		0,59	0,16	-0,18	-0,21	-0,36
Odstupanja od dva-sigma:		da	ne	ne	ne	da
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn/m2)	ne ulazi u izračun	110,64	78,47	75,68	ne ulazi u izračun
---	--------------------	--------	-------	-------	--------------------

Izračunata vrijednost kn/m2	88,27
Izračunata vrijednost Eur/m2	11,74

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost kn/m ²	88,27
Usklađena vrijednost Eur/m ²	11,74
Površina nekretnine (m ²)	2.000,00
Prometna vrijednost (kn)	176.533,88
Prometna vrijednost (Eur)	23.481,61

Prema Izmjenama i dopunama PPU Grada Supetra, 1. Korištenje i namjena površina (Suglasnost na plan od 1.2.2017. godine), - službene stranice Grada Supetra

Izmjenama i dopunama PPU Grada Supetra - Odredbe za provođenje - službene stranice Grada Supetra

14. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA

Građevinske poboljšice	Količina	Jedinična cijena (kn/m ³ , kn/m ² , kom)	Umanjenje za trošnost i starost (%)	Vrijednost
AB temelji za vanjske ogradne potporne zidove visine do 2,20 m (za suhozid s jednim licem u kombinaciji s betonom i armaturom) širine 0,60 m visine 0,50 m, dužine l=110,00 m. Obračun po m ³ .	33,00	900,00	0,00%	29.700,00
AB temelji za unutarnje ogradne potporne zidove visine do 2,50 m (za suhozid s jednim licem u kombinaciji s betonom i armaturom) širine 0,60 m visine 0,50 m, dužine l=38,00 m. Obračun po m ³ .	11,70	900,00	0,00%	10.530,00
AB temelji za unutarnje potporne zidove visine do 1,00 m (za suhozid s jednim licem u kombinaciji s betonom i armaturom) širine 0,40 m visine 0,30 m, dužine l=58,50 m	11,70	900,00	0,00%	10.530,00
Potporni vanjski ogradni zid (suhozid s jednim licem u kombinaciji s betonom i armaturom) debljine 50 cm visine 2,20 m, dužine l=75,00 m. Obračun po m ³ .	82,50	1.750,00	0,00%	115.500,00
Potporni vanjski ogradni zid (suhozid s jednim licem u kombinaciji s betonom i armaturom) debljine 50 cm visine od 1,20-do 1,80 m, dužine l=45,00 m. Obračun po m ³ .	33,75	1.400,00	0,00%	47.250,00
Potporni unutarnji zid (suhozid s jednim licem u kombinaciji s betonom i armaturom) debljine 50 cm visine do 2,50 m, dužine l=38,00 m.	47,50	1.850,00	0,00%	87.875,00

Potporni unutarnji zid (suhozid s jednim licem u kombinaciji s betonom i armaturom) debljine 30 cm visine do 1,00 m, dužine l=58,50 m. Obračun po m ³ .	17,55	1.400,00	0,00%	24.570,00
Kamena gomila (h=0-1,2m, d=4m, l=4m) m ³ . Obračun po m ³ .	9,60	150,00	50,00%	720,00
Metalna ulazna kapija širine 1,00m visine 1,00 m. Obračun po kom.	1,00	900,00	0,00%	900,00
Betonski plato na uvaljanoj podlozi debljine 10 cm. Obračun po m ² .	5,00	150,00	0,00%	750,00
Betonski plato s lomljenim kamenim pločama, na uvaljanoj podlozi debljine 10 cm. Obračun po m ² .	3,00	250,00	0,00%	750,00
Betonsko vanjsko stubište s lomljenim kamenim pločama na uvaljanoj podlozi debljine 10 cm. Obračun po m ² .	10,00	350,00	0,00%	3.500,00
Armirano betonska zatvorena čatrnja s ab zidovima debljine 20 cm, s pokrovom ab ploče debljine 15 cm i ab podnom pločom debljine 15 cm, vanjskih dimenzija, širine 2,00 m, dužine 5,00 m, visine 1,50 m. Obračun po m ³ .	6,26	1.300,00	0,00%	8.138,00
Armirano betonska otvorena "čatrnja" s ab zidovima debljine 20 cm s armirano betonskom donjom pločom debljine 15 cm, vanjskih dimenzija, širine 2,00 m, dužine 5,00 m, visine 2,20 m. Obračun po m ³ . (2 čatrnje)	14,96	1.200,00	0,00%	17.952,00

Armiraano betonska otvorena "čatrnja" ab zidovima debljine 20 cm, s armirano betonskom donjom pločom, vanjskih dimenzija, širine 3,20 m, dužine 3,20 m, visine do 1,00 m. Obračun po m ³ . (2 čatrnje)	7,88	1.200,00	0,00%	9.456,00
Ukupna vrijednost građevinskih poboljšica (kn)				368.121,00
Ukupna vrijednost građevinskih poboljšica (eur)				48.965,52

15. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

čest. zem. 1131/7, k.o. Splitska

na dan kakvoće: 18.5.2021.

na dan očevida: 18.5.2021.

na dan vrednovanja: 18.5.2021.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,52 kn

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
ZEMLJIŠTA

177.000,00 Kn

zaokruženo

ili

23.481,61 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA

368.121,00 Kn

48.965,52 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

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



16. PRILOZI

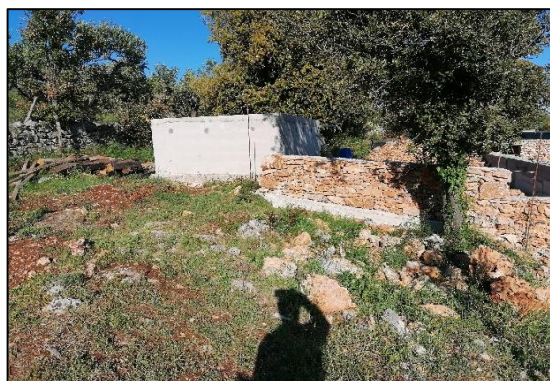
16.1. Fotodokumentacija















16.2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 13.05.2021. 23:36

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301710, SPLITSKA

Broj ZK uložka: 1564

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37785/2018

Aktivne plombe: Z-46162/2018, Z-18063/2019, Z-32148/2019, Z-34614/2019, Z-8587/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1131/7	PAŠNJAK			2000	
		UKUPNO:			2000	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	BOLKA D.O.O., OIB: 50362416299, PODAN GLAVICE 1D, 21420 BOL	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 15.10.2018.g. pod brojem Z-37785/2018	
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, predlagatelja Parra Torres j.d.o.o., iz Bola, David cesta 14, OIB: 755982352350 radi uknjižbe prava vlasništva, u odnosu na nekretninu lista A).	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.04.2018.g. pod brojem Z-16756/2018	47.169,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAKUPU ZAKLJUČEN DANA 10.04.2018. GODINE, POTVRĐEN KOD MILE ČIPČIĆ, DANA 11.04.2018. GODINE, POD BR. OV. 3462/18, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 47.169,00 EUR (četrdesetsedamtisućastošezdesetdeveteura) te iznosa godišnje zakupnine u iznosu od 25.000,00 EUR (dvadesetpettisućaeura) uvećano za kamate, u korist: ŠIMETOVIĆ VINKO, OIB: 59847040937, PODAN GLAVICE 1D, 21420 BOL		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.05.2021. 23:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLITSKA (Mbr. 301710)

Posjedovni list: 1169

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BOLKA D.O.O., PODAN GLAVICE 1D, 21420 BOL, HRVATSKA (VLASNIK)	50362416299

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
		1131/7	RANJAK	2000	7		
			PAŠNJAK	2000			
Ukupna površina katastarskih čestica				2000			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SPLITSKA 301710
k.č. br.: 1131/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 14.05.2021



PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SUPETRA	
	SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA GRAD SUPETAR
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SUPETRA
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA	
GRANICE	
TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE	
	GRANICE OBUHVATA PRUG SUPETRA/GRANICE GRADA SUPETRA / 2009
	GRANICA NASELJA
	GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA
OSTALE GRANICE	
	OBALNA CRTA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA U POJASU 300 m (ZOP-a)
	GRANICA PODRUČJA UNUTAR ZOP-a, 1000 m OD OBALNE CRTE NA OTOKU
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRADEVINSKOG PODRUČJE NASELJA*	
	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA*
	potvrđene upotrebno-turističke namjene unutar naselja T1 - hoteli, T2 - turističko naselje
	GROBLJE
*statistička namjena površina unutar građ. područja prikazana je na kartografskim prikazima serije 4	
IZGRADNJA IZVAN GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA	
	PODRUČJE MOGUĆE GRAĐNJE GRADEVINA U FUNKCIJI OBAVLJANJA POLJOPRIVREDNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE UNUTAR KOJIH JE MOGUĆA EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA E3 - kamenolom
	PRIRODNA PLAŽA (lokacija)
PROMET	
CESTOVNI PROMET	
	RAZVRSTANE PROMETNICE:
	DRŽAVNA CESTA
	ŽUPANIJSKA CESTA
	LOKALNA CESTA
	TRASA U ISTRAŽIVANJU
	D-113: Supetar - Nerežišća - Sumartin (trajektna luka)
	D-114: Mlina - Sutivan - Supetar (D 113)
	Ž-0101: Supetar (D 113) - Postira - Pušća (Ž 0103)
	Ž-0109: Škrp - Nerežišća (D 113)
	L-07113: G. Mirca - D-114
	L-07171: Splitska (Ž 0101) - Škrp (Ž 0109)
	L-07172: D-113 - Donji Humac (D 114)

IZDVOJENA GRADEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	
IZGRADNJA IZVAN NASELJA	
	UGOST.-TURISTIČKA NAMJENA
	GOSPODARSKA - POSLOVNA NAMJENA
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
	GROBLJE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE	
	POLJOPRIVREDNO TLO - VRJEDNO OBRADIVO TLO (P2, P3)
	POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA (P3)
	ŠUMA - GOSPODARSKA (Š1)
	ŠUMA - ZAŠTIĆENA (Š2 na kršu)
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
BENZINSKA POSTAJA	
ZRAČNI PROMET	
	HELIDROM
POMORSKI PROMET	
	MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET -
	- ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
	- LOKALNOG ZNAČAJA
MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE	
	LUKA NAUČNOG TURIZMA - MARINA
	LUKA ZA POTREBE TUJELA UNUTARNJIH POSLOVA
	SPORTSKA LUKA
	UNUTARNJI PLOVNI PUT