

## **PROCJEMBENI ELABORAT – 2178/18**



Nekretnina: **Kuća za odmor**

Lokacija: **21310 Borak (Omiš), Put Baučića 11**

Naručitelj: **OMIŠKI DOM d.o.o. u stečaju**

Svrha: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:  
HPB – nekretnine d.o.o.  
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, veljača 2019. godine

**VLASNIK:** Prema priloženom zk. izvratku

**IZVRŠITELJ:** HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

**Nekretnina:**

Adresa:

ZK katastarska općina:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

Katastarska općina:

Katastarska čestica:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

**Kuća za odmor**

21310 Borak (Omiš), Put Baučića 11

Omiš

2202

506/19, 506/20 i 506/21

Omiš

763, 764 i 765

Stambena s mogućnošću iznajmljivanja

15.02.2019.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Potrebe naručitelja

**Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost

za nekretninu :

Kuća za odmor

na lokaciji:

21310 Borak (Omiš), Put Baučića 11

iznosi :

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST:**

**4.320.000,00 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,426862 kn

**581.405,96 €**

**Napomena:**

**Iskazana tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretninama (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine u trenutku transakcije).**

**Iskazana tržišna vrijednost uključuje namještaj i opremu potrebnu za boravak turista.**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama.

Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i dr., sada neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-981/15  
Zagreb, 07. rujna 2015.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe HPB-NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

**riješio je**

Utvrđuje se da pravna osoba **HPB-NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Amruševa 8, OIB: 08198142572 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u HPB- NEKRETNINE d.o.o.

**Obrazloženje**

Pravna osoba HPB-Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 26. kolovoza 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu HPB-Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost građevinskog vještačenja i procjene nekretnina, te ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim



## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnine, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
  - 6.1. Gospodarsko stanje u RH**
  - 6.2. Tržište nekretnina na području RH**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
  - 7.1. Opis metoda procjenjivanja**
  - 7.2. Odabir metode procjenjivanja**
- 8. Prikaz površina nekretnine**
  - 8.1. Netto razvijena površina**
  - 8.2. Brutto razvijena površina**
  - 8.3. Brutto volumen**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
  - 9.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
  - 9.2. Utvrđivanje prihoda kuće za odmor**
  - 9.3. Korekcija vrijednosti građevine pomoću FK matrice**
  - 9.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom**
- 10. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija



## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/18)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 98/18)

### • Propisi o vlasništvu

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 zemljišnim knjigama  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18)

### **Popis priložene dokumentacije:**

1. Izvadak iz Zk. Općinskog suda u Splitu, zk. odjel Omiš od 19.02.2019. - neslužbena kopija
2. Prijepis posjedovnog lista br. 1822, stanje na dan 19.02.2019.
3. Izvadak iz katastarskog plana na dan 19.02.2019. god
4. Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/02/01/00021, Ur.br.: 2181-04/05-02-3 od 14. svibnja 2002.
5. Izvod iz Glavnog projekta oznake T.D. 2/2001, izrađenom po ovl.arh. Viktor Pirović u prosincu 2001.

### **Napomena:**

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.**  
**Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**  
**Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**  
**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje današnje tržišne\* vrijednosti nekretnine: zemljišta i kuće za odmor na k.č. 764 (zk.č. 506/20) s okućnicom na k.č. 763 i 765 (zk.č. 506/19 i 506/21 ), k.o. Omiš.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 15.02.2019.

Datum očevida: 15.02.2019.

Datum kakvoće: 15.02.2019.

Datum vrednovanja: 15.02.2019.

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Zk. izvadak:	Izvadak iz z.k. Općinskog suda u Splitu, zk. odjel Omiš od 19.02.2019.
Zk. katastarska općina:	Omiš
Zemljišnoknjižna čestica:	506/19, 506/20 i 506/21
Zemljišnoknjižni uložak:	2202
Opis nekretnine:	Kuća za odmor
Površina zemljišta:	676,00 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	Prema priloženom zk. izvatku
Teret:	Prema priloženom zk. izvatku

### **Legalnost:**

**Za predmetnu nekretninu, predložena je sljedeća dokumentacija:**

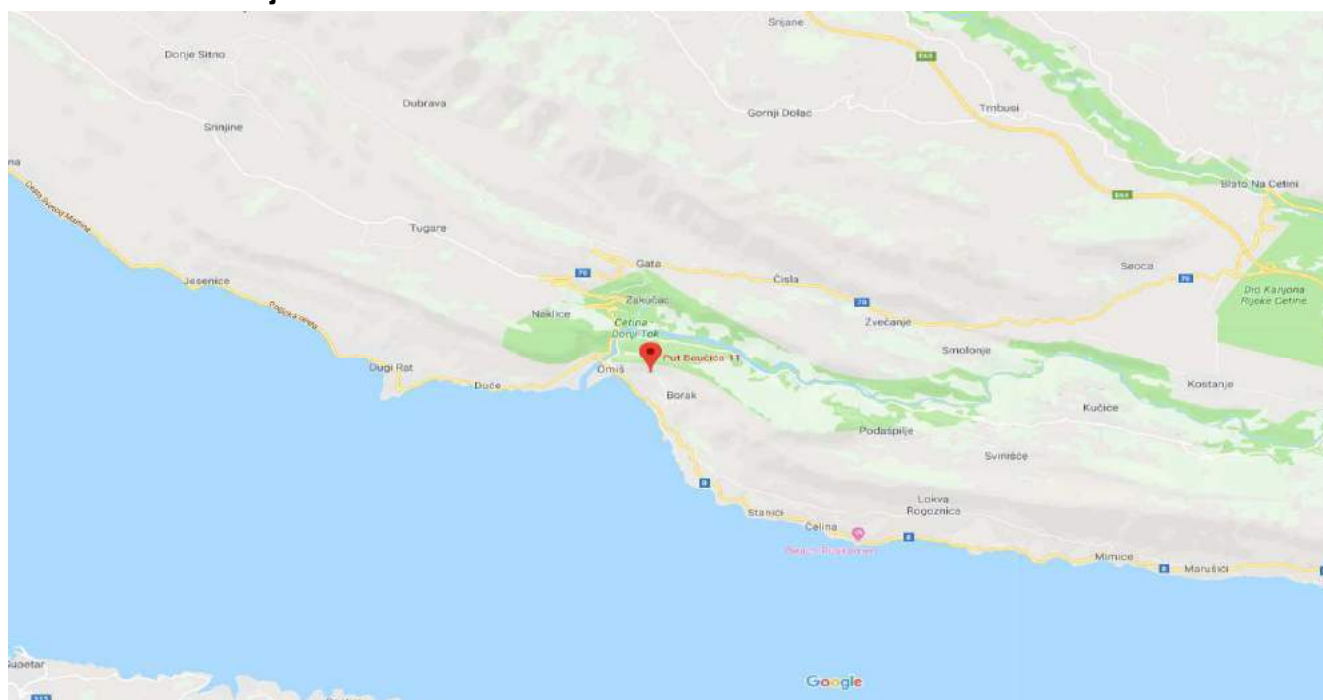
- Građevinska dozvola izdana od Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, ispostava Omiš, KLASA: UP/I-361-03/02-01/00021 , Urbroj: 2181/1-04/05-02-3 od 14. svibanj 2002.
  - Glavni projekt oznake T.D. 2/2001, izrađenom po ovl.arh. Viktor Pirović od siječnja 2002.
- Očevidom je utvrđeno da je građevina izgrađena u skladu s navedenom tehničkom dokumentacijom.

## LOKACIJA

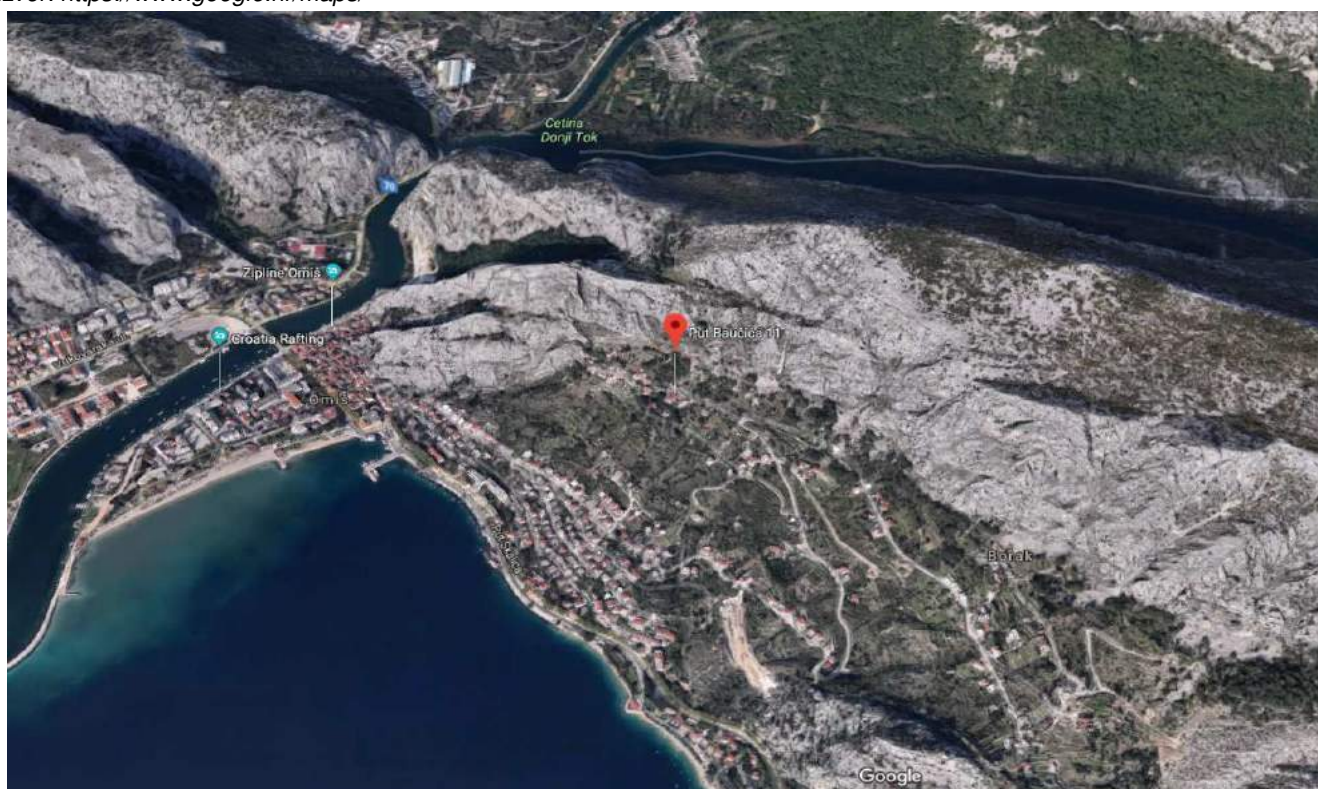
Borak je predio grada Omiša smješten na istočnom dijelu grada uz padine planine Mosor. Borak je poznat po prekrasnim šljunčanim plažama i kvalitetnim smještajnim kapacitetima. Pripadaju Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Predmetna nekretnina nalazi se sjeverno od Jadranske magistrale na uzvisini sa panoramskim pogledom. Pristup je osiguran sa sjeverne strane nekretnine preko lokalne prometnice Put Baučića.

## Prikaz makrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### ZATEČENO STANJE

Očevidom na licu mjesta, dana 15.02.2019. godine, identificirana je predmetna nekretnina: izgrađena na k.č. 764 (zk.č. 506/20) s okućnicom na k.č. 763 i 765 (zk.č. 506/19 i 506/21), k.o. Omiš.

Nekretnina je katnosti suteran, prizemlje, potkrovlje te krovna poluetaža.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

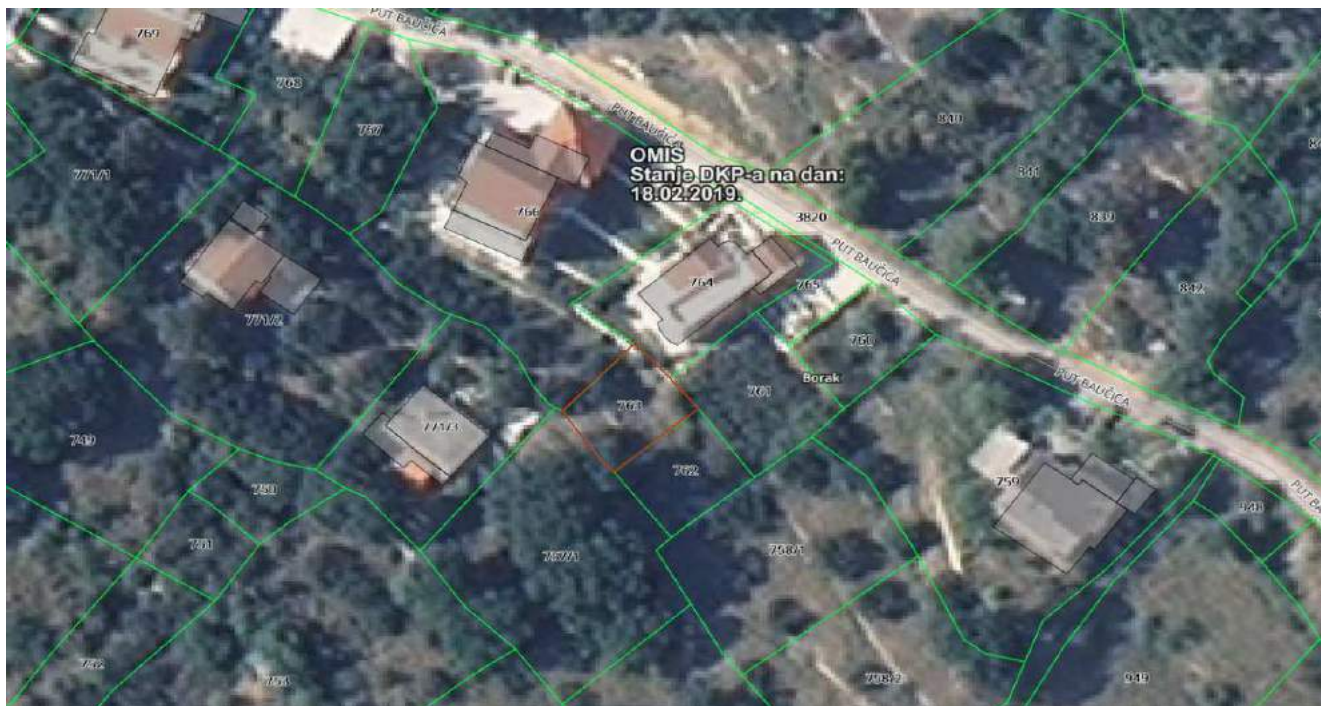
## 5. Tehnički opis nekretnine

Nekretnina se sastoji od etaže suterana u kojoj je smještena polifunkcionalna dvorana sa saunom i sanitarnim čvorom i kotlovnica, u etaži prizemlja nalazi se dnevni dio dok se na etaži potkrovlja nalaze četiri spavaće sobe s dvije kupaoalice. U krovnoj poluetaži smješten je garažni prostor ispred kojeg se nalazi nenatkrivena terasa. Nekretnina je finalno uređena i opremljena u višem standardu.

Parkiranje je omogućeno unutar parcele te u garaži na etaži krova. Pristup na javnu prometnicu je neposredan.

Površina zemljišta iznosi 676m<sup>2</sup>.

*PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL*



izvor: <https://www.geoportal.dgu.hr/>



## **OPĆENITO**

**Namjena:** kuća za odmor  
**Godina izgradnje:** 2002  
**Godina adaptacije:** -  
**Katnost:** sut + prizemlje + potkrovlje + krovna pouetaža  
**Vertikalna komunikacija:** stubište

## **KONSTRUKCIJA**

**Temelji:** armiranobetonski  
**Nosiva konstrukcija:** armiranobetonska  
**Pregradni zidovi:** zidani  
**Međukatna konstrukcija:** armiranobetonska  
**Krovište i pokrov:** armiranobetonska ploča, ravni prohodan krov

## **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

**Pročelje:** kamena, topliski izolirana, ožbukana (ETICS)  
**Obrada podova:** beton, keramika, parket  
**Obrada zidova:** žbukani i bojani, keramika  
**Obrada stropova:** žbukani, ličeni  
**Unutarnja stolarija:** drvena  
**Vanjska stolarija:** Al sa IZO stakla

## **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

**Vodovod:** priključak na gradsku mrežu  
**Kanalizacija:** priključak na gradsku kanalizaciju  
**Struja:** priključak na gradsku mrežu  
**Telefon:** priključak na gradsku mrežu  
**Plin:** -  
**Grijanje/hlađenje:** split sustav  
**Dodatne instalacije:** video nadzor, sauna

## **STANJE - ODRŽAVANJE**

Nekretnina je finalano dovršena, stanje iznad prosjeka

## **VANJSKO UREĐENJE**

Vanjski prostori su mjestimično popločeni i hortikulturalno uređeni.

## **INFRASTRUKTURA**

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, s pristupom na javnu prometnicu.

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanja korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

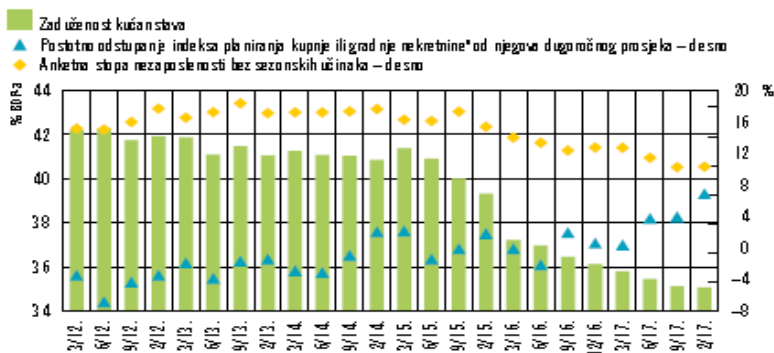
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

### 6.2. Tržište nekretnina na području RH

Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju

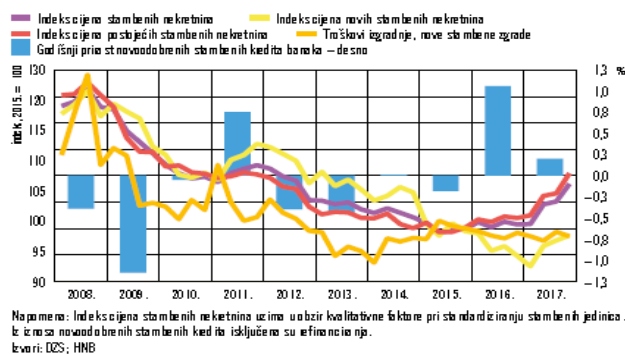


\* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine: računa se na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.

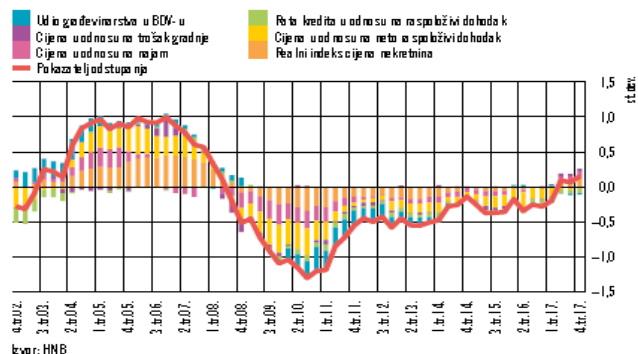
Izvor: HNB

"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.

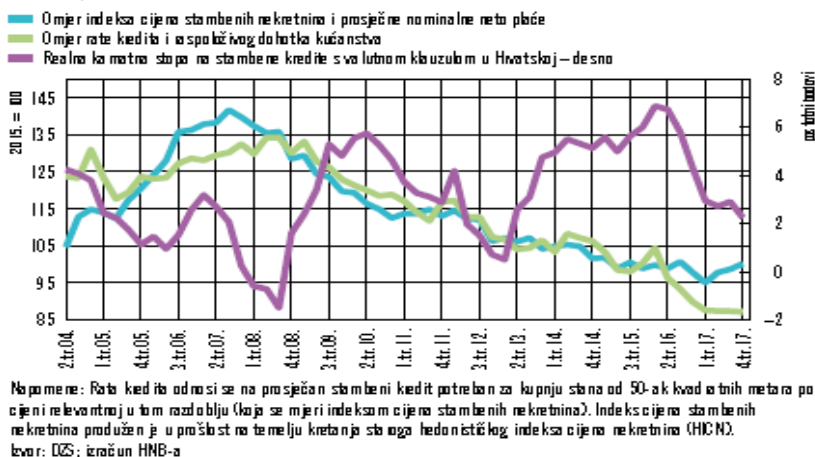


Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



**\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)**

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Buduća građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se buduća vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.



### 7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja

### ***Odabir metode procjenjivanja - zaključak:***

***Predmet procjene je kuća za odmor višeg nivoa arhitektonskog oblikovanja.***

***Obzirom na vrstu nekretnine, nivo arhitektonskog oblikovanja i uređenja, na portalu e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja i ostalim javno dostupnim podacima nisu dostupni podatci o kupoprodaji usporedivih nekretnina. Zbog toga procjenitelj nije mogao u ovom elaboratu primijeniti poredbenu metodu.***

***U skladu s izjavom naručitelja da će se planirana kuća za odmor koristiti i za iznajmljivanje turistima, u svrhu vrednovanja projektirane nekretnine koristi će se PRIHODOVNA METODA.***

***U svrhu procjene koristit će se javno dostupni podatci s web portala.***

## 8. Prikaz površina nekretnine

Površine predmetne nekretnine dobivene su iz priloženog Glavnog projekta oznake 49/2016-I izrađenog po ovl.arh. Viktor Pirović od siječanja 2018., korigirane odgovarajućim faktorima korekcije:

### Netto korisna površina zgrade (NKP)

<i>Glavna zgrada</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
<b>SUTEREN</b>			
polifunkcionalna soba	93,36	1,00	93,36
WC	2,15	1,00	2,15
sauna	4,48	1,00	4,48
kotlovnica	16,68	0,60	10,01
	<b>116,67</b>		<b>110,00</b>
<b>PRIZEMLJE</b>			
ulaz	12,39	1,00	12,39
WC	3,91	1,00	3,91
ostava	2,86	1,00	2,86
kuhinja i blagovaonica	38,92	1,00	38,92
dnevni boravak	37,00	1,00	37,00
terasa	29,62	0,25	7,41
stubište	9,90	1,00	9,90
	<b>134,60</b>		<b>112,39</b>
<b>POTKROVLJE</b>			
galerija	17,78	1,00	17,78
soba	12,17	1,00	12,17
kupaonica	5,26	1,00	5,26
balkon	3,49	0,50	1,75
soba	10,66	1,00	10,66
soba	9,36	1,00	9,36
soba	13,11	1,00	13,11
balkon	6,48	0,50	3,24
lođa	1,14	0,75	0,86
kupaonica	4,60	1,00	4,60
natkriveni prolaz	5,44	0,50	2,72
	<b>89,49</b>		<b>81,50</b>
<b>KROVNA POLUETAŽA</b>			
prohodna terasa	55,28	0,25	13,82
garaža	30,00	0,60	18,00
	<b>85,28</b>		<b>31,82</b>

**NKP<sub>ukupno</sub> = 335,70 m<sup>2</sup>**

### Bruto razvijena površina (BRP)

BRP = NKP x k  
BRP = 335,70 x 1,18

**BRP = 396,13 m<sup>2</sup>**

### Brutto volumen (BVO)

BVO = BRP x h  
BVO = 396,13 x 3,00 1188,39

**BVO = 1.188,39 m<sup>3</sup>**

katastarska općina (k.o.)	zk. uložak	zk. čestica	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )
Omiš	2202	506/19, 506/20 i 506/21	kuća, dvorište, pomoćna zgrada	676,00
<b>SVEUKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA:</b>				<b>676,00</b>

### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA :

<b>NKP =</b>	<b>335,70</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>396,13</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>1.188,39</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>PZ =</b>	<b>676,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Procjena se vrši prihodovnom metodom u skladu sa odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

### 9.1. Utvrđivanje prihoda kuće za odmor

#### 9.1.1. Pregled javno dostupnih cijena najma kuća za odmor

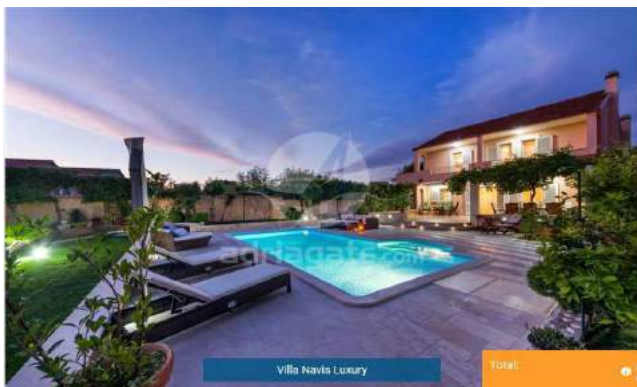
Za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti prihoda izvršili smo istraživanje cijena noćenja u sličnim smještajnim kapacitetima, prema podacima dostupnim na web.portalu <https://www.adriagate.com>. U procjeni ćemo koristiti cijene bez PDVa (13%).

##### VILA WHITE - PODSTRANA



Mjesec	Cijena noć (kn)	Cijena noć (EUR)
siječanj - ožujak studen - prosinac:	0,00	0,00
travanj i listopad:	0,00	0,00
svibanj :	4.022,86	541,66
lipanj:	5.362,86	722,09
srpanj:	6.705,71	902,90
kolovoz:	6.705,71	902,90
rujan:	5.362,86	722,09

##### VILA NAVIS LUXURY - VODICE



Mjesec	Cijena noć (kn)	Cijena noć (EUR)
siječanj - ožujak studen - prosinac:	0,00	0,00
travanj i listopad:	0,00	0,00
svibanj :	4.082,35	549,67
lipanj:	4.511,76	607,49
srpanj:	5.497,43	740,21
kolovoz:	5.497,43	740,21
rujan:	3.729,32	502,14

##### VILA PUNTA - PISAK



Mjesec	Cijena noć (kn)	Cijena noć (EUR)
siječanj - ožujak studen - prosinac:	0,00	0,00
travanj i listopad:	0,00	0,00
svibanj :	2.555,00	344,02
lipanj:	2.555,00	344,02
srpanj:	4.380,00	589,75
kolovoz:	4.380,00	589,75
rujan:	2.555,00	344,02

## VILA SARA - DUĆE



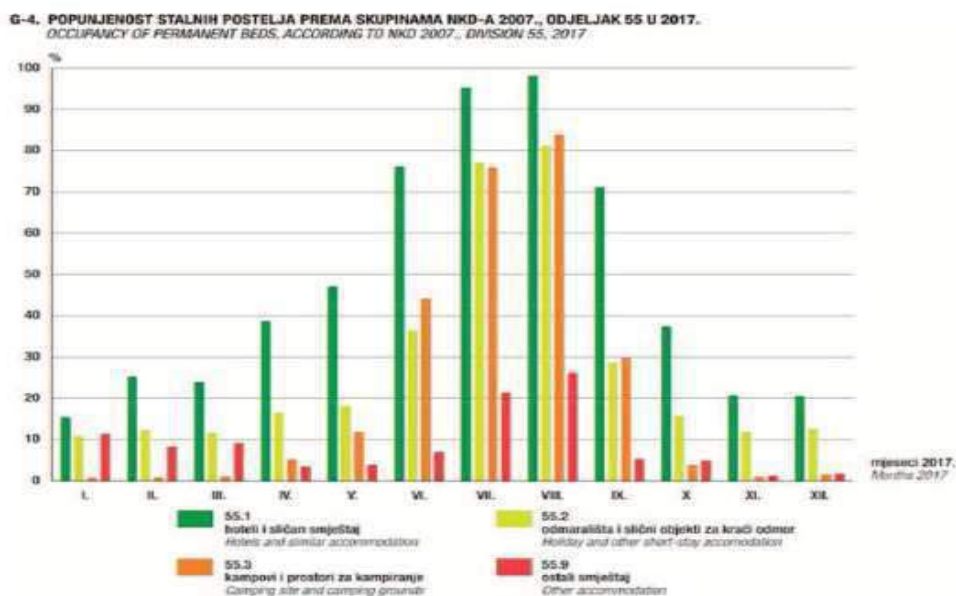
Mjesec	Cijena noć (kn)	Cijena noć (EUR)
siječanj - ožujak	0,00	0,00
studen - prosinac:	0,00	0,00
travanj i listopad:	0,00	0,00
svibanj :	2.800,00	377,01
lipanj:	2.800,00	377,01
srpanj:	4.013,33	540,38
kolovoz:	4.013,33	540,38
rujan:	3.546,67	477,55

### Izračun prosječnih cijena najma (bez PDV-a od 13 %):

	VILA WHITE - PODSTRANA	VILA NAVIS LUXURY - VODICE	VILA PUNTA - PISAK	VILA SARA - DUĆE	PROSJEČNA CIJENA	UMANJENJE 5 % JER NEMA BAZEN
Mjesec	Cijena noć (EUR) bez PDV-a					
siječanj - ožujak studen - prosinac:	0	0	0	0	0	0
travanj i listopad:	0	0	0	0	0	0
svibanj :	471	478	299	328	394	374
lipanj:	628	529	299	328	446	424
srpanj:	786	644	513	470	603	573
kolovoz:	786	644	513	470	603	573
rujan:	628	437	299	415	445	423

### 9.1.2. Analiza ostvarivog prihoda

Prema podacima državnog zavoda za statistiku "Dolasci i noćenja turista u 2017.", Priopćenje od 13. veljače 2018., u 2017.godine, popunjenost stalnih postelja iznosi najviše u 8. mjesecu 95 %, u 7. mjesecu 95 %, 6. i 9. mjesecu 73 %, u ostalim mjesecima iznosi od 15 do 50 %.



Grafikon popunjenosti - izvor [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

**9.1.3. Izračun broja dana popunjenosti i cijena smještaja u svakom mjesecu u godini:**

Mjesec	Popunjeno %	Broj smještajnih jedinica	Broj dana	Cijena noć bez PDV	€
siječanj - ožujak studen - prosinac:	0,00%	1	0	0	0
travanj i listopad:	0,00%	1	0	0	0
svibanj :	40,00%	1	12,4	374	4.644
lipanj:	65,00%	1	19,5	424	8.262
rujan:	75,00%	1	22,5	423	9.511
srpanj:	95,00%	1	29,45	573	16.875
kolovoz:	95,00%	1	29,45	573	16.875
<b>UKUPNO:</b>			<b>113,3</b>		<b>56.168</b>
<b>ZAOKRUŽENO:</b>			<b>110</b>		

Prosječna cijena noć/kuća: 511 eur  
 Popunjenost: 110 dana  
 Broj smještajnih jedinica: 1 kuća

**9.1.4. Izračun godišnjeg prihoda**

**Godišnji prihod od smještaja:** 56.167,82 €  
 \*Ostali prihodi (restoran, bar, wellness): 0% od prihoda smještaja  
**Ostali godišnji prihodi:** 0,00 €

<b>Ukupni godišnji prihodi:</b>	<b>56.167,82 €</b>
---------------------------------	--------------------

**Godišnji troškovi:**

Zaposlenici	5%	ukupnih prihoda
Nabava	0%	ukupnih prihoda
Režije	10%	ukupnih prihoda
Održavanje i ostalo	2%	ukupnih prihoda
Administracija i marketing	15%	ukupnih prihoda

*Ukupno:	32%	ukupnih prihoda
----------	-----	-----------------

<b>Ukupni godišnji troškovi.</b>	<b>17.973,70 €</b>
----------------------------------	--------------------

<b>Ukupni godišnji čisti prihod:</b>	<b>38.194,12 €</b>
--------------------------------------	--------------------

Ukupni godišnji čisti prihod po jedinici  
 NKP površine: 113,77 €/m<sup>2</sup>

**Mjesečni čisti prihod po jedinici NKP površine:** 9,48 €/m<sup>2</sup> (bez PDV-a)

*\*izvor podataka uobičajen na EU tržištu sličnih nekretnina*

**9.1.5. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**

*U konkretnom predmetu je nepotrebno proračunavati.*

**9.1.6. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**

*U konkretnom predmetu je nepotrebno proračunavati.*

## 9.2. Korekcija vrijednosti građevine pomoću FK matrice

FK Matrica		A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>Odabir klasifikacije</b>		<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )</b>		<b>1,0</b>		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2019	-	2002	god.	17
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	83
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	1,0
Relativna starost (G/OVK):				%	17%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				88%	88

## 9.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se buduća vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

PARAMETAR			VRIJEDNOST
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Ukupno NKP	335,70	9,48	3.182,84
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			3.182,84
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>38.194,12</b>
Rizik gubitka najamnine	6,00 %		2.291,65
Troškovi investicijskog održavanja	0,00 uključeno u 10.3.4.		-
Troškovi upravljanja	0,00 uključeno u 10.3.4.		-
Pogonski (režijski) troškovi	0,00 uključeno u 10.3.4.		-
Modernizacija	0,15 % građ. vrijednost objekta		810,00
Ukupni troškovi gospodarenja	8,12 %		3.101,65
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	6,00 %		-
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>35.092,47</b>
Stopa kapitalizacije	6,00 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	88 godina		
q	1,060		
Multiplikator	16,57		
Yield Brutto	6,57 %		
Udio vrijednosti građevine			<b>581.405,96</b>
Udio vrijednosti zemljišta			<b>0,00</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE ( € ) :</b>			<b>581.405,96</b>
<b>Pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>			<b>1.731,91 €/m<sup>2</sup>NKP</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>581.405,96 €</b>
---	---------------------

*Stopa kapitalizacije (prilog 13)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. Situacija	Razv. Potencijal	UKUPNO
6 - 7,5%	6,50%	dobar/vrlo dobar	vrlo dobra	prosječna	postoji	6,00%
	6,50%	0,00%	-0,50%	0,00%	0%	



## 10. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Kuća za odmor

na adresi: 21310 Borak (Omiš), Put Baučića 11

ZK kat.č.: 506/19, 506/20 i 506/21

ZK k.o.: Omiš

zk.ul.: 2202

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

4.320.000,00 kn

1 € = 7,426862 kn

581.405,96 €

1.731,91 €/m<sup>2</sup> NKP

### Napomena:

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretninama (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine u trenutku transakcije).*

*Iskazana tržišna vrijednost uključuje namještaj i opremu potrebnu za boravak turista.*

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

### Izradio:

**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina**

**Ivan Bilota mag.ing.aedif.**



Zagreb, veljača 2019. godine

## 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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.

**Ivan Bilota mag.ing.aedif.**

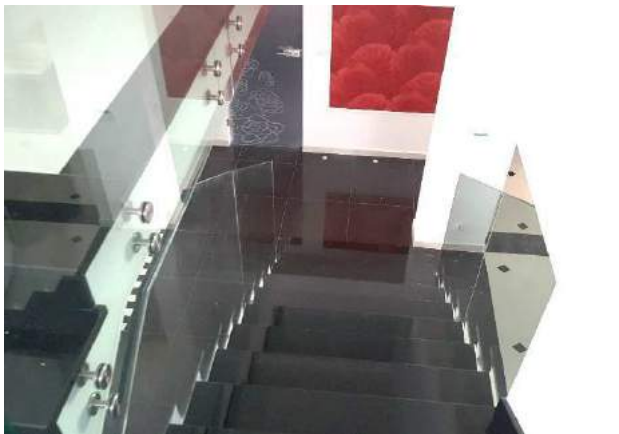
**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina**



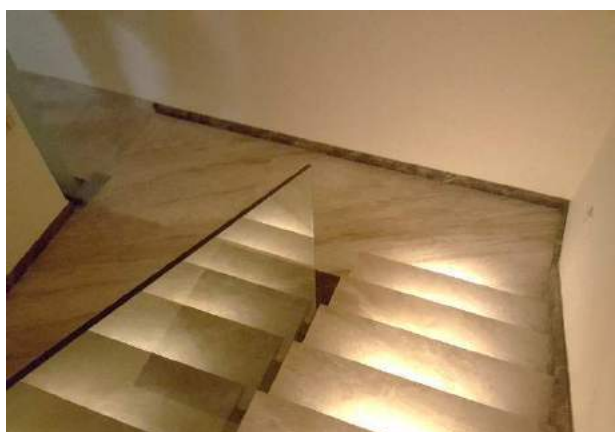
Zagreb, veljača 2019. godine

## **13. Prilozi**

## FOTODOKUMENTACIJA









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 19.02.2019. 00:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj ZK uložka: 2202

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14196/2018  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	506/19	PAŠNJAK			167	
2.	506/20	KUĆA, POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE			408	
		POMOĆNA ZGRADA			23	
		DVORIŠTE			249	
		KUĆA, PUT BAUČIĆA 11			136	
3.	506/21	PAŠNJAK			101	
		UKUPNO:			676	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.04.2013. broj Z-796/13	
2.1	Na temeljem članka 268.a stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), zabilježuje se da je za objekte izgrađene na čest. zem. 506/20 priloženo uvjerenje za uporabu građevine Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Omiš, Omiš, 27. 08. 2012. godine, broj K1:361-05/12-10/36.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OMIŠKI DOM D.O.O., OIB: 27723294793, VUKOVAR, VIJEĆE EUROPE B.B.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 11.04.2018.g. pod brojem Z-14196/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 11. ST-175/2018 10.04.2018, nastavka postupka radi naknade diobe stečajne mase stečajnog dužnika Omiški dom d.o.o., OIB: 27723294793, Velebitska 11, 21000 Split	na 1 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.02.2019.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.02.2019. 00:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OMIŠ (Mbr. 319708)

Posjedovni list: 1822

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OMIŠKI DOM D.O.O., VIJEĆE EUROPE 11, VUKOVAR (VLASNIK)	27723294793

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		763	BORAK	167	10		
			ORANICA	167			
		764	PUT BAUČIĆA	408	10		
			KUĆA, Borak, PUT BAUČIĆA 11	136			
			POMOĆNA ZGRADA, PUT BAUČIĆA	23			
			DVORIŠTE	249			
		765	BORAK	101	10		
			PAŠNJAK	101			
Ukupna površina katastarskih čestica				676			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 19.02.2019

REPUBLIKA HRVATSKA  
URED DRŽAVNE UPRAVE U  
SPLITSKO-DALMATINSKOJ ŽUPANIJI  
Ispostava u Omišu  
Pododsjek za prostorno uređenje i  
imovinsko-pravne poslove

Klasa: UP/I-361-03/02-01/00021  
Ur.br.: 2181-04/05-02-3  
Omiš, 14. svibnja 2002.

Ured državne uprave u Splitsko - dalmatinskoj županiji,  
Ispostava u Omišu, Pododsjek za prostorno uređenje i imovinsko  
pravne poslove, povodom zahtjeva TONCA ŽILICA iz Omiša, za iz-  
davanje građevne dozvole, temeljem članka 45. stavak 1. Zakona  
o gradnji ("Narodne novine" br. 52/99, 57/99 i 75/99), izdaje

#### GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Investitoru TONCU ŽILICU iz Omiša, odobrava se gradnja  
individualne stambene građevine, visine prizemlje i dva kata,  
na č.z. 764 (s.b. 506/20) k.o. Omiš u Omišu, predio Mlija-Borak,  
u skladu s glavnim projektom koji je prilog i sastavni dio ove  
dozvole a koji se sastoji od:

- arhitektonskog projekta, svezak 1, izrađenog od STUDIO  
FRADRIGO d.o.o. Omiš, T.D. 2/2001, prosinac 2001., od glavnog  
projektanta Viktora Pirovića, d.i.a., br. ovl. 1590,

- građevnog projekta, projekta vodovoda i kanalizacije,  
svezak 2, izrađenog od MICO INŽENJERING d.o.o. Omiš, T.D. 6/01,  
prosinač 2001., od ovl. projektanta Josipa Vlahovića, dipl. ing.  
građ., br. ovl. 2224,

- projekta električna instalacije, svezak 3, izrađenog od  
ZAGREBINSPEKT d.o.o. Zagreb, PJ 34: Makarska, T.D.-34-28-01, od  
ovl. projektanta Miljenka Vukovića d.i.e., br. ovl. 784.

2. Prilikom gradnje predmetne građevine investitor  
odnosno izvođač dužan je pridržavati se slijedećeg:

2.1. Gradnju građevine i stručni nadzor gradnje investitor  
mora povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djela-  
tnosti.

2.2. U tijeku gradnje i u slučaju prekida radova na građev-  
ini investitor je dužan poduzeti mjere osiguranja građevine i  
susjednih građevina i površina.

2.3. Investitor je dužan tijelu graditeljstva i građevinskoj  
inspekciji najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova i o  
nastavku građevnih radova nakon prekida dužeg od 3 mjeseca pisano  
prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova.

2.4. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova  
pribaviti elaborat iskolčenja građevine.

2.5. Investitor ili izvođač dužan je, za privremeno zauzimanje, susjednog zemljišta za potrebe gradilišta postupati po odredbama posebnih zakona.

2.6. Za privremeno zauzimanje javnoprometnih površina za potrebe gradilišta, investitor ili izvođač dužan je ishoditi odobrenje nadležnog tijela općine ili grada, odnosno pravne osobe određene posebnim zakonom.

2.7. Izgrađena građevina smije se početi koristiti odnosno staviti u pogon nakon što tijelo graditeljstva izda dozvolu za njezinu upotrebu.

2.8. Izgrađene privremene građevine i postavljanje opreme gradilišta moraju biti stabilne te odgovarati propisanim uvjetima zaštite od požara i eksplozije, zaštite na radu i svim drugim mjerama zaštite zdravlja ljudi i okoliša.

2.9. Sve privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, opreme gradilišta, neutrošeni građevni i drugi materijal, otpad i sl. moraju biti uklonjeni, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilišta dovedeno u uredno stanje prije izdavanja uporabne dozvole.

2.10. Na gradilištu je potrebno predvidjeti i provoditi mjere zaštite zraka od onečišćenja, zaštitu od prekomjerne buke, zaštitu tla i podzemnih voda od onečišćenja te ostale propisane mjere za zaštitu zdravlja ljudi.

2.11. Ako tijekom gradnje namjerava na građevini učiniti izmjene ili dopune kojima se može utjecati na bilo koji bitni zahtjev za građevinu ili ako te izmjene nisu u skladu s posebnim zakonima i drugim propisima, odnosno posebnim uvjetima iz članka 47. stavka 1. Zakona o gradnji, investitor je dužan ishoditi izmjenu i dopunu građevne dozvole.

2.12. Ako se u tijeku gradnje, promjeni investitor, novi investitor dužan je od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevne dozvole u svezi s promjenom imena investitora.

2.13. Gradnji po ovoj građevnoj dozvoli može se pristupiti po njenoj konačnosti.

2.14. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevna dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.

2.15. Važenje ove građevne dozvole se može na zahtjev investitora produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti iz članka 47. stavka 1. Zakona o gradnji ili ako se nisu promijenili bitni zahtjevi za građevinu prema odredbama Zakona o gradnji u skladu s kojima je izdana.

2.16. Investitor odnosno njegov pravni sljednik dužni su za sve vrijeme dok građevina postoji čuvati glavni projekt koji je sastavni dio ove dozvole.



### o b r a z l o ž e n j e

Investitor ZILIC TONCI iz Omisa, podnio je dana 05. 03. 2002., zahtjev za izdavanje građevne dozvole za gradnju stambene građevine na č.z. 764 k.o. Omiš.

Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:

- četiri primjerka glavnog projekta s potvrdom da je izrađen u skladu s posebnim uvjetima, odnosno s odredbama posebnog zakona i drugih propisa

- izjavu projektanta o usklađenosti glavnog projekta s odredbama posebnih zakona i drugih propisa odnosno s posebnim uvjetima

- izvod iz detaljnog plana uređenja Mlija-Borak, izdan od ovog Ureda, klasa: 350-05/01-01/81 od 12. 09. 2001.,

- preris katastarskog plana Područnog ureda za katastar Split, Ispostava Omiš, klasa: 935-06/02-01/236 od 03. 05. 2002.

- izvadak iz posjedovnog lista Područnog ureda za katastar Split, Ispostava Omiš, klasa: 935-07/02-01/402 od 03. 05. 2002.

- dokaz da ima pravo graditi na predmetnoj nekretnosti: izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Omišu ZU 1666, br. SI 1899/01 od 14. 11. 2001., rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Omišu, 0-143/01-7 od 21. 09. 2001., kupoprodajni ugovor od 29. 11. 2001., ovjeren kod javnog bilježnika Radoslava Vukovića u Omišu, 0v-4870/01 dana 29. 11. 2001., br. 0v-4872/01 dana 29. 11. 2001. i 0v-3435/01 dana 10. 08. 2001.,

- elektroenergetsku suglasnost HEP-a d.d. Zagreb, OP Elektrodalmacija Split, Pogon Omiš, broj: 807-21-04/2002 od 26. 02. 2002.,

- suglasnost Vodovoda d.o.o. Omiš, broj: 250/01-2 od 06. 02. 2002.,

- potvrdu Ureda za rad, zdravstvo i socijalnu skrb, Pododsjek sanitarna inspekcija, Ispostava Omiš, klasa: 540-02/02-01/46 od 18. 04. 2002.,

- suglasnost Policijske uprave splitsko-dalmatinske, Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, broj: 511-12-8-UP/I-248/1-2002-M.K. od 08. 02. 2002.,

- popis stranaka

- izjave susjeda-međasusjeda i to: Zorana Baučića iz Omisa (vlasnika č.z. 766 k.o. Omiš) i Ivanke Baudić iz Omisa (vlasnica č.z. 760 i 761 k.o. Omiš), kojima su suglasni sa predmetnog gradnjom.

Povodom podnesenog zahtjeva prethodno je postupljeno po odredbi članka 52.stavak 1. Zakona o gradnji, te je utvrđeno da je glavni projekt u skladu s propisanim i utvrđenim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na predmetnoj lokaciji te da su ispunjeni uvjeti iz članka 50.Zakona o gradnji.

Sukladno članku 24. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00 i 59/01), ovo tijelo je dostavilo nadležnoj jedinici lokalne samouprave jedan primjerak glavnog projekta radi donošenja rješenja o komunalnom doprinosu.

Sukladno članku 21.st.3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("N.N."66/01) ova će se građevna dozvola, u roku od osam dana od dana konačnosti, dostaviti nadležnom županijskom tijelu, radi donošenja rješenja o visini naknade za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta.

Prema svemu iznesenom, utvrđeno je da je investitor udovoljio zahtjevu iz članka 39. i 50. Zakona o gradnji, da su ispunjeni svi propisani uvjeti za izdavanje građevne dozvole te je doneseno rješenje kao u izreci.

Pristojba na građevnu dozvolu u iznosu od 20,00 kuna po tar.br.1. i 366,00 kn po tar. br 63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj: 8/96) propisno je naplaćena.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka građevne dozvole.

Žalba se predaje neposredno ili putem ovog tijela.

Pristojba na žalbu iznosi 50,00 kuna po tar.br.3. Zakona o upravnim pristojbama a uplaćuje se putem državnih biljega.

Pripremila  
Anisiya Jurčić, upr.prav.

VODITELJ PODODSJEKA  
Marija Paro, dipl.ing.građ.

#### DOSTAVITI:

1. TONCI ŽILIC
2. Omiš, Orage Ivančevića 15
2. Zoran Baučić
3. Omiš, Put Baučića 13
3. Ivanka Baudić
- Omiš, Milana Marusića 11

Uredna suglasnost na projekat  
Klasirani 540-02/02-01/46  
14. prosinac 2001. god.  
Drage Ivaniševića 1  
Studio "Fradrigo" d.o.o.



7/a

Studio "Fradrigo" d.o.o.  
Drage Ivaniševića 1 - 21310 Omiš - Hrvatska - tel/fax +385 (0) 21 861 150 - mobitel +385 (0) 91 585 6216 - MB 1586661 - Žiro račun 34401-601-286/02

Broj tehničkog dnevnika: 2/2001  
Građevina: Stambena zgrada «Žilić»  
Investitor: Tonči Žilić  
Lokacija: Omiš

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJA ŠIBENIK-KRKA  
Ured za prostorno uređenje i stambeno-komunalna  
poslove, planiranje i izvođenje radova u Šibici  
Ova tehnička dokumentacija (projekt) je  
dovršena 14. prosinac 2001. godine  
Omiš, 14. 05. 2002. Po arhitektu

## GLAVNI PROJEKT

SVEZAK I

STUDIO FRADRIGO d.o.o.  
za usluge u kopnenj i morskoj arhitekturi  
OMIŠ • Drage Ivaniševića 1

### GLAVNI PROJEKTANT

Viktor Pirović  
Viktor Pirović d.i.a.



Viktor Pirović dipl. ing. arh.  
Ovlašteni arhitekt  
STUDIO FRADRIGO d.o.o. - Omiš  
br. 1590

### DIREKTOR

Viktor Pirović  
Viktor Pirović d.i.a.

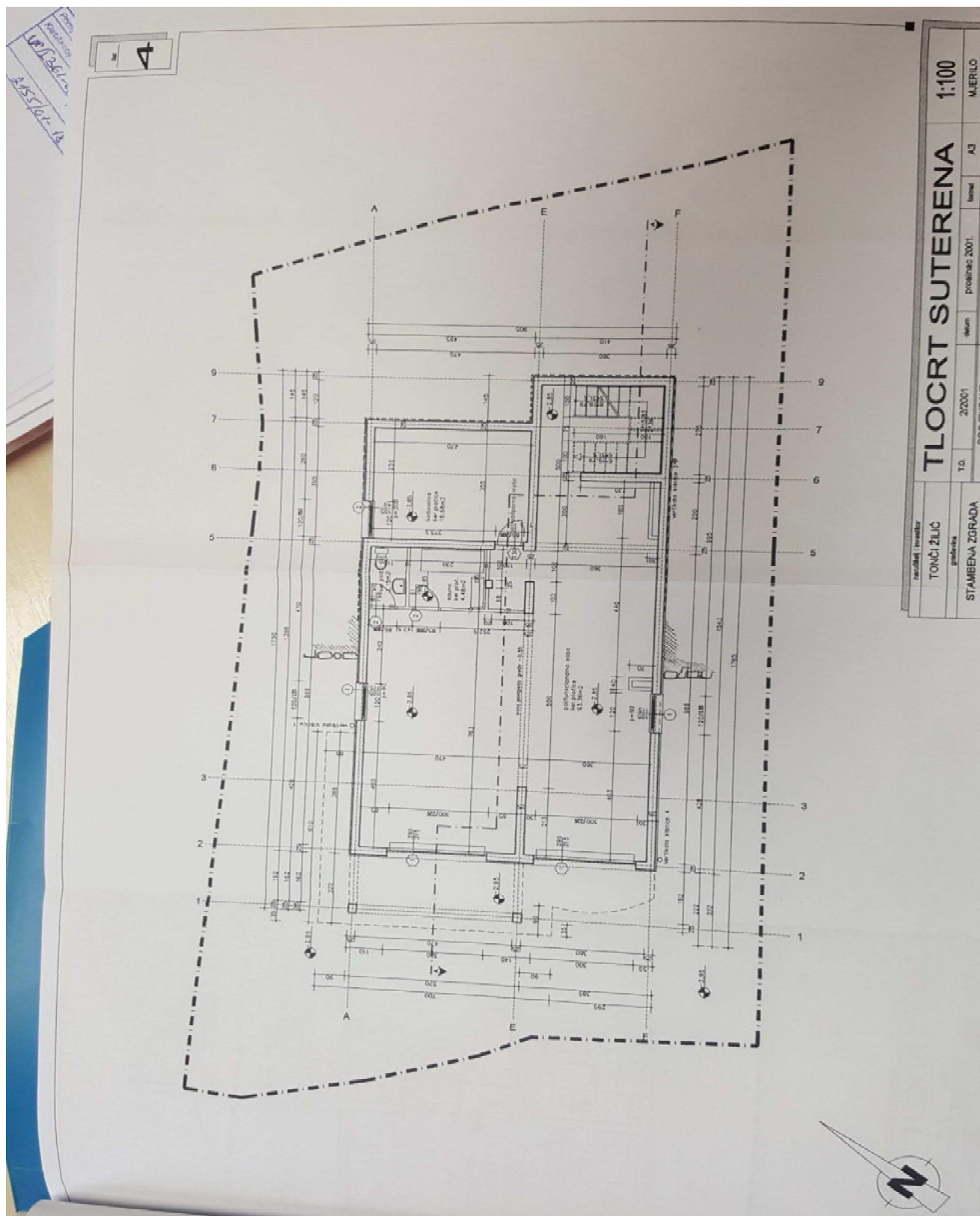
STUDIO FRADRIGO d.o.o.  
za usluge u kopnenj i morskoj arhitekturi  
OMIŠ • Drage Ivaniševića 1

Omiš, prosinac 2001.

[viktor.pirovic@st.hinet.hr](mailto:viktor.pirovic@st.hinet.hr)

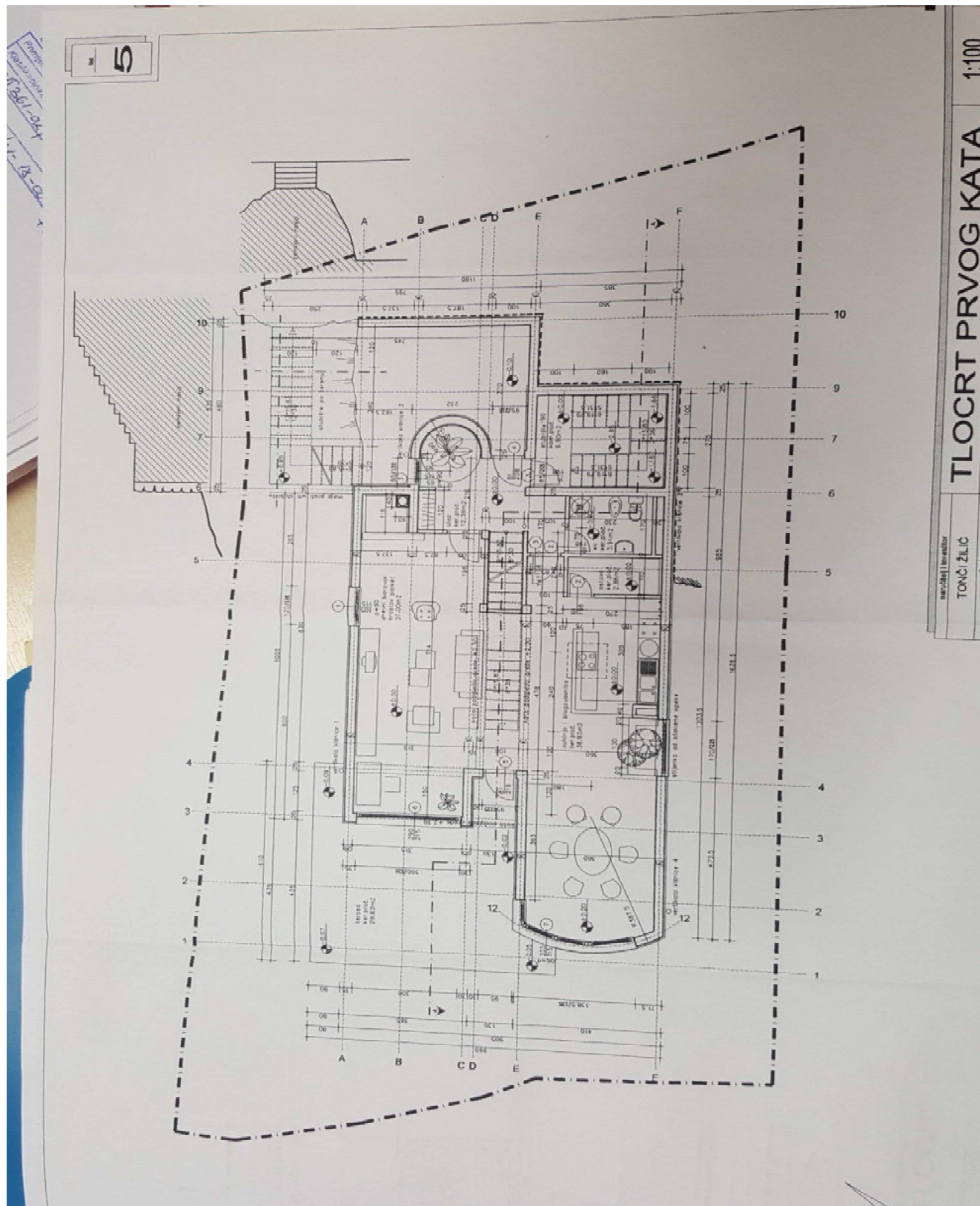


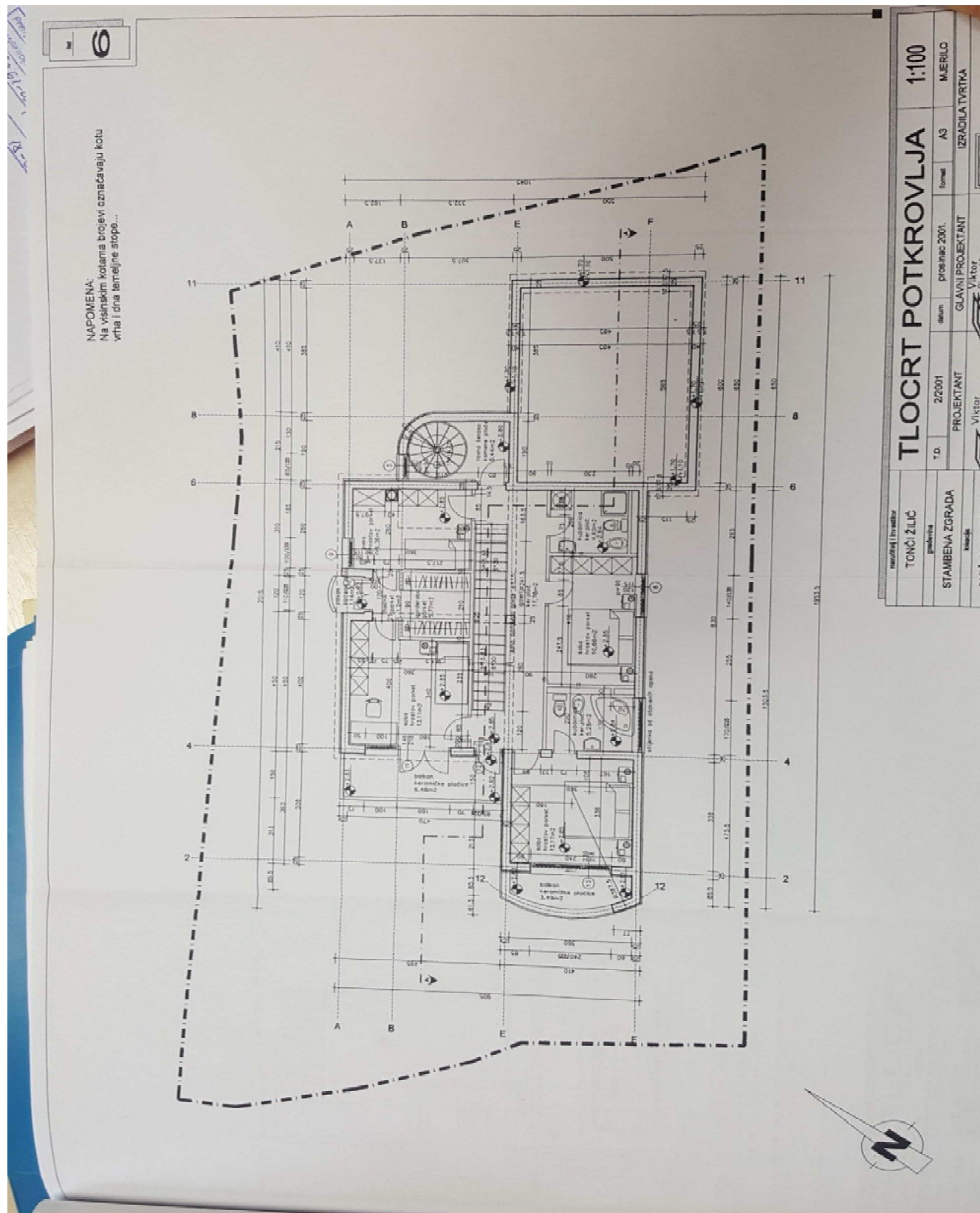




naziv i investitor		TLOCRT SUTERENA		1:100	
TONČI ŽILIC		A3		MJELO	
STAMBENA ZGRADA		T.O.		20001	
		datum		projeat 2001.	
		PROJEKTANT			



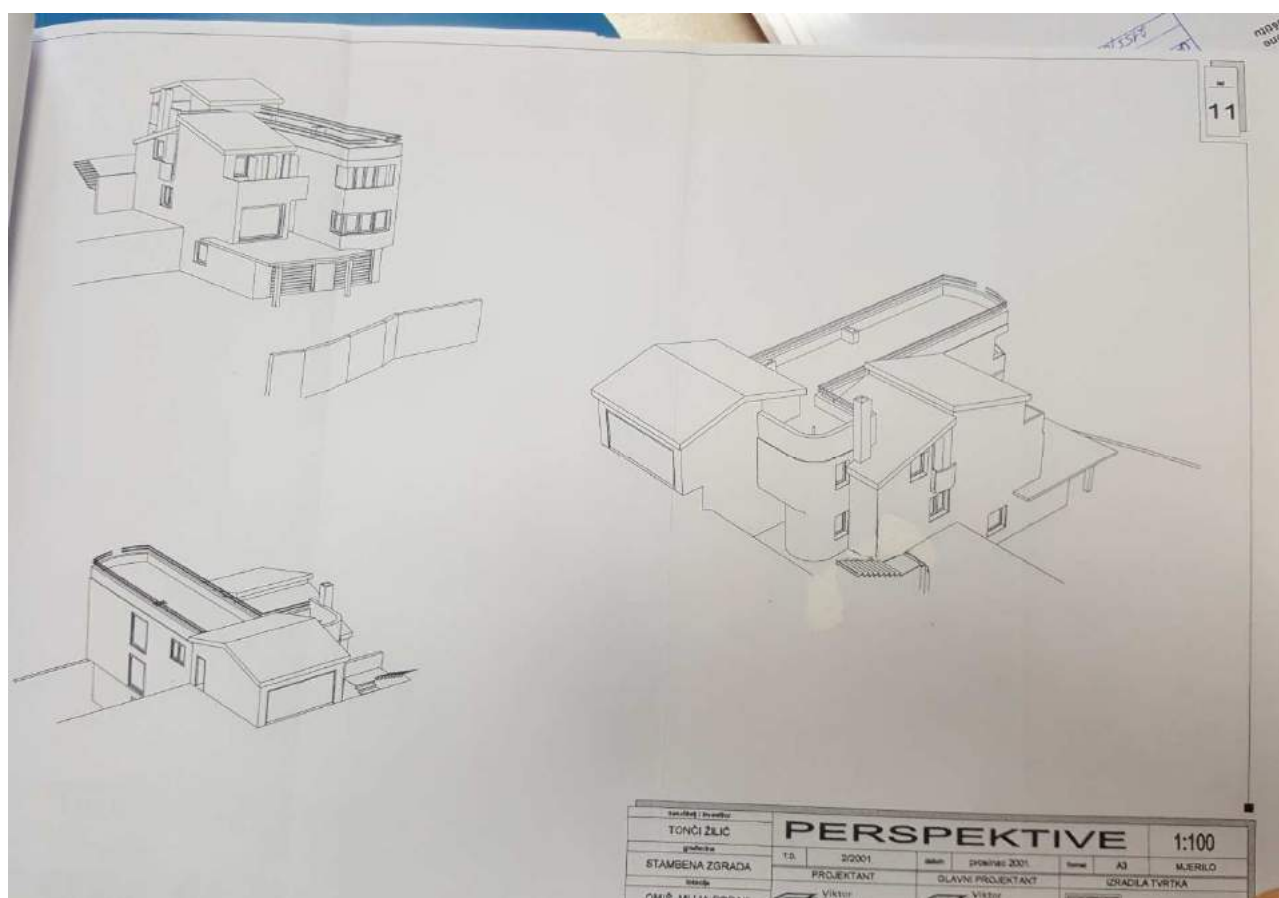
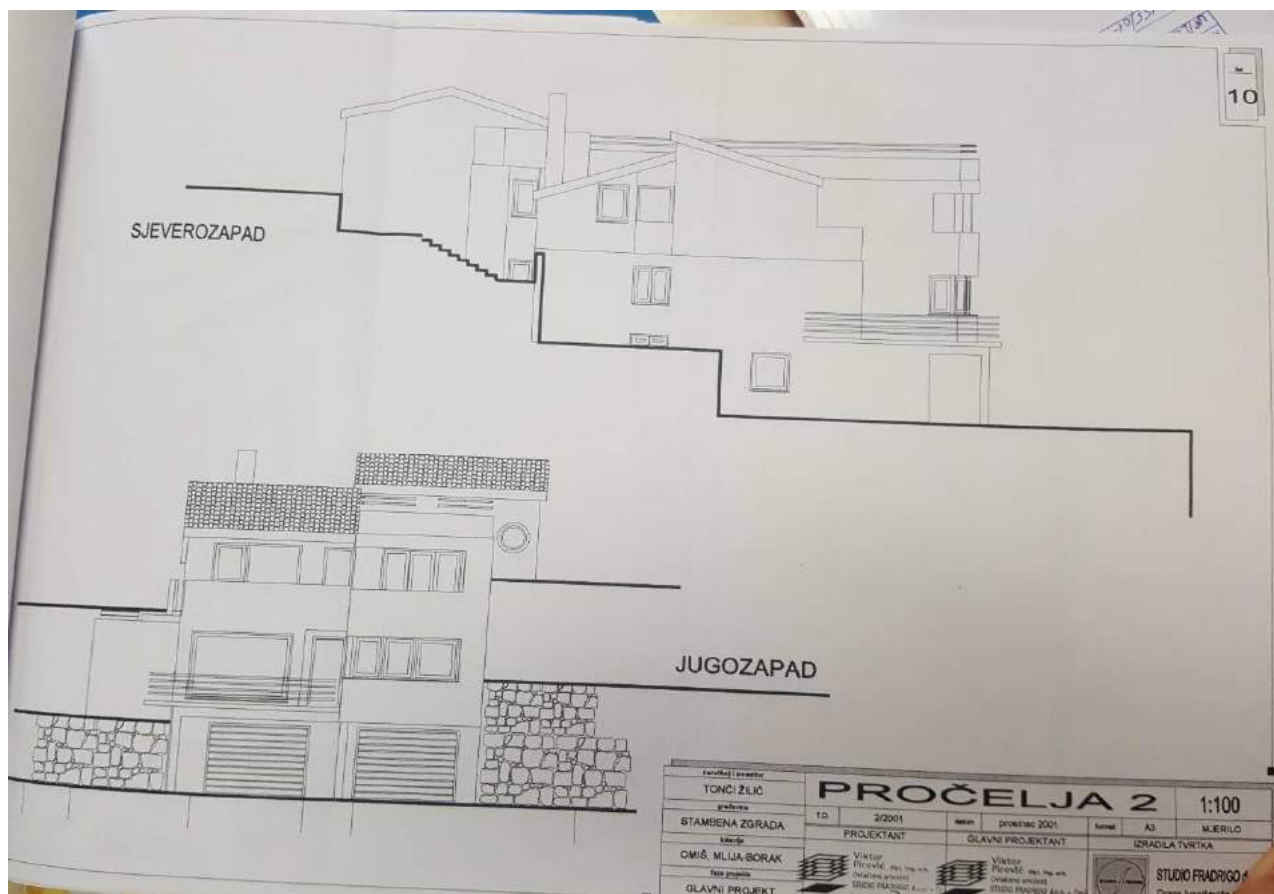












**HPB - nekretnine d.o.o.**  
**Zagreb, Amruševa 8**


Izradio:  
Ivan Bilota mag.ing.aedif.

Kontrolirao:  
Ekspert za procjene  
Kristijan Erić



Ovjerava:  
Rukovoditelj odjela za procjena:  
Alfred Bernt



 **HPB - nekretnine d.o.o.**  
**Z A G R E B, Amruševa 8**

Zagreb, veljača 2019. godine