

Split, 7. studenog 2022.

Republika Hrvatska

Splitsko-dalmatinska županija

OPĆINA ŠOLTA

Podkuća 8

21430 Grohote

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ŠOLTA
OPĆINSKI NAČELNIK

Primljeno:	08.11.2022		
Klasifikacijska oznaka:	944-04/22-01/01	Op. jed.	
		Pril.	Vrij.
		3-22-4	

PREDMET: Prijedlog za raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Općine Šolta

Poštovani,

obraćam Vam se u svojstvu punomoćnika gđe. Jolande Sojč iz Slovenije, 3270 Laško, Kidričeva ulica 2, radi iskazivanja interesa moje stranke za otkup zemljišta u vlasništvu Općine Šolta, prema priloženoj punomoći.

Općina Šolta uknjižena je kao isključivi vlasnik nekretnine sudske oznake čest. zem. 2466/70, pašnjak površine 154 m², Z.U. 2744, K.O. GROHOTE, kojoj po numeraciji upisa u katastarski operat odgovara kat. čest. br. 1868, pašnjak, Komin, površine 154 m², upisana u korist Općine u posjedovni list br. 1726. Navedena nekretnina u naravi predstavlja neobrađeno zapušteno poljoprivredno zemljište unutar granica građevinskog područja Rogača, površine 154 m².

Prema procjembenom elaboratu u prilogu, kojeg je izradila tvrtka Supervision d.o.o. iz Splita, ovlaštena za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, po Žarku Čuvalo, stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina, ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je na iznos od 75.300,00 HRK odnosno **10.001,61 EUR-a**.

Prilaže se i zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu te prijepis posjedovnog lista s uvjerenjem o identifikaciji čestica po upisu u katastar i zemljišnu knjigu.

* * *

Slijedom navedenog, kao zainteresirana strana za otkup predmetne nekretnine, gđa. Jolanda Sojč ovim putem podnosi prijedlog za raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Općine Šolta te predlaže da općinski načelnik Općine Šolta na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 48. st. 1. toč. 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 44. Statuta Općine Šolta („Službeni glasnik“ br. 06/21), članka 6. do 22. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja pokretninama i nekretninama u vlasništvu Općine Šolta („Službeni glasnik“ br. 17/14) i dr., donese odluku kojom raspisuje JAVNI NATJEČAJ za prodaju nekretnine u vlasništvu Općine Šolta, označene kao čest. zem. 2466/70, pašnjak površine 154 m², Z.U. 2744, K.O. GROHOTE, kojoj odgovara kat. čest. br. 1868, pašnjak, Komin, površine 154 m², upisana u posjedovni list br. 1726.

U slučaju potrebe za dostavom bilo kakve daljnje dokumentacije, slobodno me kontaktirajte.

S poštovanjem,

Vedran Anić, odvjetnik


odvjetničko društvo d.o.o.
SPLIT • Lovretska 14
odvjetnik VEDRAN ANIĆ

U prilogu:

- zemljišnoknjižni izvadak
- prijepis posjedovnog lista
- identifikacija čestica
- izvod iz katastarskog plana
- procjembeni elaborat
- punomoć
- osobna iskaznica predlagateljice



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 05.11.2022. 12:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj ZK uložka: 2744

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5854/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 2466/70 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2466/70	PAŠNJAK			154	
		UKUPNO:			154	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA ŠOLTA, OIB: 38621571773, PODKUĆA 8, 21430 GROHOTE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.11.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 341705/2022



Kontrolni broj: 1372900456e32cf

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/prauzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan: 05.11.2022

OSS evidencijski broj: 1234918/2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GROHOTE (Mbr. 329762)

Posjedovni list: 1726

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA ŠOLTA, PODKUĆA 8, GROHOTE (VLASNIK)	38621571773

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
		1868	KOMIN	154	2		
			PAŠNJAK	154			
Ukupna površina katastarskih čestica				154			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifama upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 13729025c27e092

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

KLASA: 936-02/18-04/547

URBROJ: 541-26-02/9-18-2

SPLIT, 04.09.2018

Područni ured za katastar Split povodom zahtjeva ANIĆ & ANIĆ ODVJETNIČKO DRUŠTVO D.O.O.,
OIB: 12875695532, LOVRETSKA 14, 21000 SPLIT, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR				ZEMLJIŠNA KNJIGA					
Kat.općina	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m ²)	Glavna knjiga	Broj ZK č.zem.	Broj ZK ul.	Površina (m ²)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
329762, GROHOTE	1868	1726	154	GROHOTE	2466/70	2744	154		

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu postupaka pred sudom te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Napomena: S obzirom da izdana indentifikacija čestica nije činjenica o kojoj se u ovom Uredu vodi službena evidencija ista služi samo kao informacija.

Upravna pristojba po tar. br. 1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17 i 129/17) ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Sandra Jović, geodetski tehničar
ovlašteni geodetski referent

Službena osoba:

Sandra Jović, geodetski tehničar
ovlašteni geodetski referent





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

K.o. GROHOTE
k.č.br.: 1868

Stanje na dan: 05.11.2022.
OSS evidencijski broj: 1234918/2022

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 13729024c6e005a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazornjja.hr/poblije/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

ANIĆ & ANIĆ

Odvjetničko društvo | Law Firm

Hrvatska | Croatia | 21000 SPLIT, Lovretska 14
T/F +385 21 480 020, +385 21 480 576; E law.firm@anic.hr

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o)

BORIS ANIĆ, VEDRAN ANIĆ, ANTE BALIĆ i NIKA ŠOBAT ŠIMIĆ,
odvjetnici u odvjetničkom društvu
ANIĆ & ANIĆ d.o.o., Split, Lovretska 14

da me (nas) svaki pojedinačno zastupa pred sudovima u građanskom, parničnom, izvanparničnom, izvršnom, kaznenom, zemljišno-knjižnom postupku, te u postupku pred trgovačkim sudom i u postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi kod _____

OPĆINE ŠOLTA

radi PRIDLOGA ZA OTKUP ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU OPĆINE ŠOLTA

pod poslovnim brojem _____

Ovlašćujem(o) ih da me (nas) svaki pojedinačno zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela, te da zbog zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a pogotovo da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnanja, da daje nasljedne izjave, te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da u poduzimanju radnji na koje sam (smo) ovlastio(li) imenovane punomoćnike, iste zamijeni odvjetnički vježbenik. Imenovani punomoćnici su također ovlašteni prenijeti ovu punomoć i na treće osobe.

Ova punomoć nije vremenski ograničena, odnosno vrijedi do opoziva.

Split, 04.11.2022.

IZDAVATELJ PUNOMOĆI:

Jolanda Sojč
JOLANDA SOJČ


REPUBLIKA SLOVENIJA
 Republic of Slovenia


OSEBNA IZKAZNICA
 Identity Card






Priimek / Surname
SOJČ
 Ime / Given name(s)
JOLANDA
 Spol / Sex
Ž / F
 Državljanstvo / Nationality
SI
 Serijska številka / Serial number
IE0068698
 Kraj rojstva / Place of birth
SI - LJUBLJANA


Datum rojstva / Date of birth
14.07.1954
 EMŠO / PIN
1407954505231
 Datum izdaje / Date of issue
21.04.2022
 Veljavnost do / Date of expiry
21.04.2032




Sojč Jolanda

519194





Stalno prebivališče / Permanent residence
LAŠKO
KIDRIČEVA ULICA 2
3270 LAŠKO



Pristojni organ / Competent authority
UE LAŠKO

A0922250

IT 00000098

I<SVNIE006869811407954505231<<
5407143F3204212SVN<<<<<<<<<6
S0JC<<JOLANDA<<<<<<<<<<<<<<

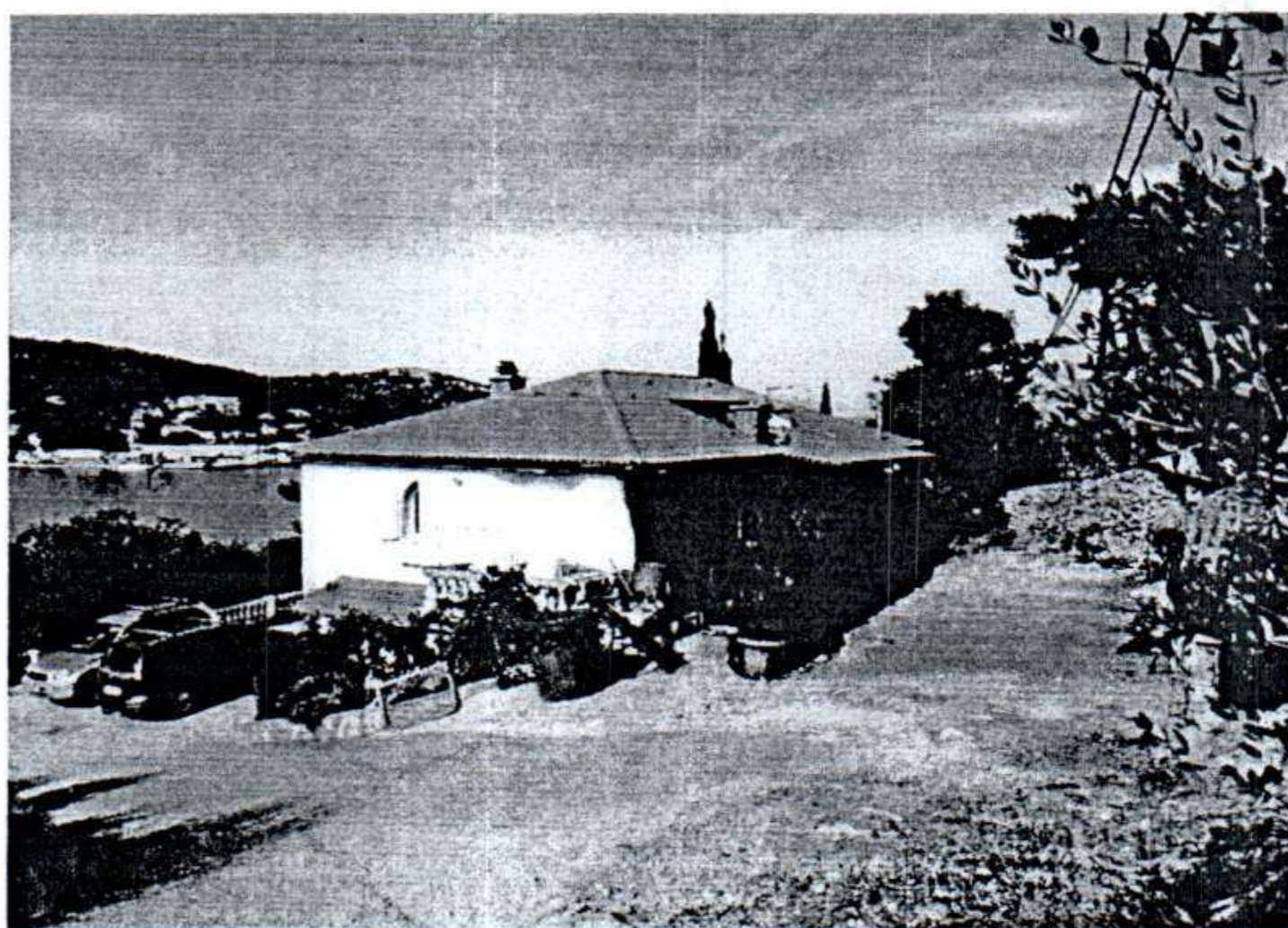


Supervision d.o.o.
Nadzorni inženjerski biro za upravljanje projektima

Ulica Matije Gupca 10, 21000 Split
T: +385 (0)21 362 111
M: +385 (0)91 522 111
E: info@supervision.hr
www.supervision.hr

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINE : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
LOKACIJA : **čest. zem. 2466/70, k.o. Grohote (kat.čest.zem. 1868, k.o. Grohote)**
NARUČITELJ : **JOLANDA SOJČ, GROHOTE**



VLASNIK: : **1. Vlasnički dio: 1/1
OPĆINA ŠOLTA, OIB: 38621571773, PODKUĆA 8, 21430
GROHOTE**

SVRHA : **OTKUP NEKRETNINE**

ELABORAT BR. : **185-10/2022**

Split, 24.10.2022.

1. **SADRŽAJ:**

	<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>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine</i>	<i>21.</i>
15.	<i>Prilozi</i>	<i>22.</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, ovlaštenu 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 pravnik 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 elaborata 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 tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом 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 koristišta 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 procjenjeni 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)*

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; 73/2020)
- 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 jedinica 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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.

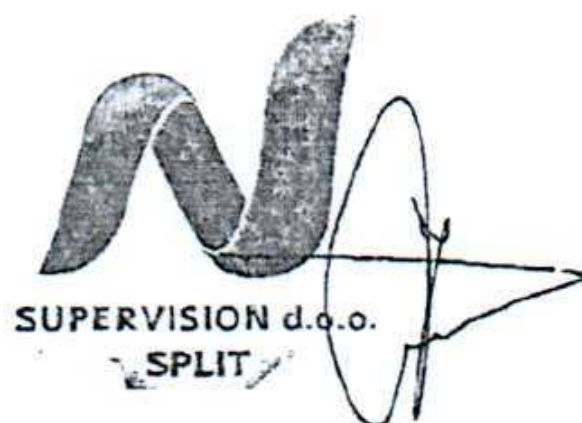
Izrađivač procjembenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 24.10.2022.

RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA 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 gradnje, 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.

Obrazloženje

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 izvatak 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

Dokument je elektronički potpisan: DPC
BRUNO KLEIN DPC
Vrijeme potpisivanja: 18-02-2020 11:15:37
2.5.4.2774413048237373438203340085H
LNEKLT
SWSLN
DPCBRUNO KLEIN
DPCBRUNO KLEIN



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	JOLANDA SOJČ, GROHOTE
Zadatak procjene	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene	OTKUP NEKRETNINE
Dan kakvoće:	24.10.2022.
Dan očevida:	24.10.2022.
Dan vrednovanja:	24.10.2022.
Adresa nekretnine	čest. zem. 2466/70, k.o. Grohote (kat.čest.zem. 1868, k.o. Grohote)
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katstarska općina	Grohote
z.k. mložak	2744
poduložak	-
čest. zem.	2466/70
površina zemljišta (m ²)	154,00
Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	75.300,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	10.001,61
Prilaz javnoj površini	Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.čest.zem. 1869, k.o. Grohote, PUT - JAVNO DOBRO-PUTEVI).
Namjena	Prema Izmjenama i dopunama UPU naselja Grohote - Rogač (III), kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Općine Šolta br. 17/21"), predmetna nekretnina se nalazi u zoni MJEŠOVITE NAMJENE M1-pretežito stambena.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

JOLANDA SOJČ, GROHOTE

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **čest. zem. 2466/70, k.o. Grohote (kat.čest.zem. 1868, k.o. Grohote)**
dan kakvoće: 24.10.2022.
dan očevida: 24.10.2022.
dan vrednovanja: 24.10.2022.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina (na dan očevida 24.10.2022.) oznake čest. zem. 2466/70, k.o. Grohote (kat.čest.zem. 1868, k.o. Grohote) ukupne površine 154,00 m², je građevinsko zemljište koje se nalazi u Rogaču na otoku Šolti, koje se nalazi, cca 50,00 m istočno od mora, a koje u naravi predstavlja uređeno - poravnato zemljište. Prema Izmjenama i dopunama UPU naselja Grohote - Rogač (III), kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Općine Šolta br. 17/21"), predmetna nekretnina se nalazi u zoni MJEŠOVITE NAMJENE M1-pretežito stambena, kao čest. zem. 2466/70, k.o. Grohote (kat.čest.zem. 1868, k.o. Grohote).

Zemljište je pretežito ravne topografije i nepravilnog je oblika. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.čest.zem. 1869, k.o. Grohote, PUT - JAVNO DOBRO-PUTEVI).

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

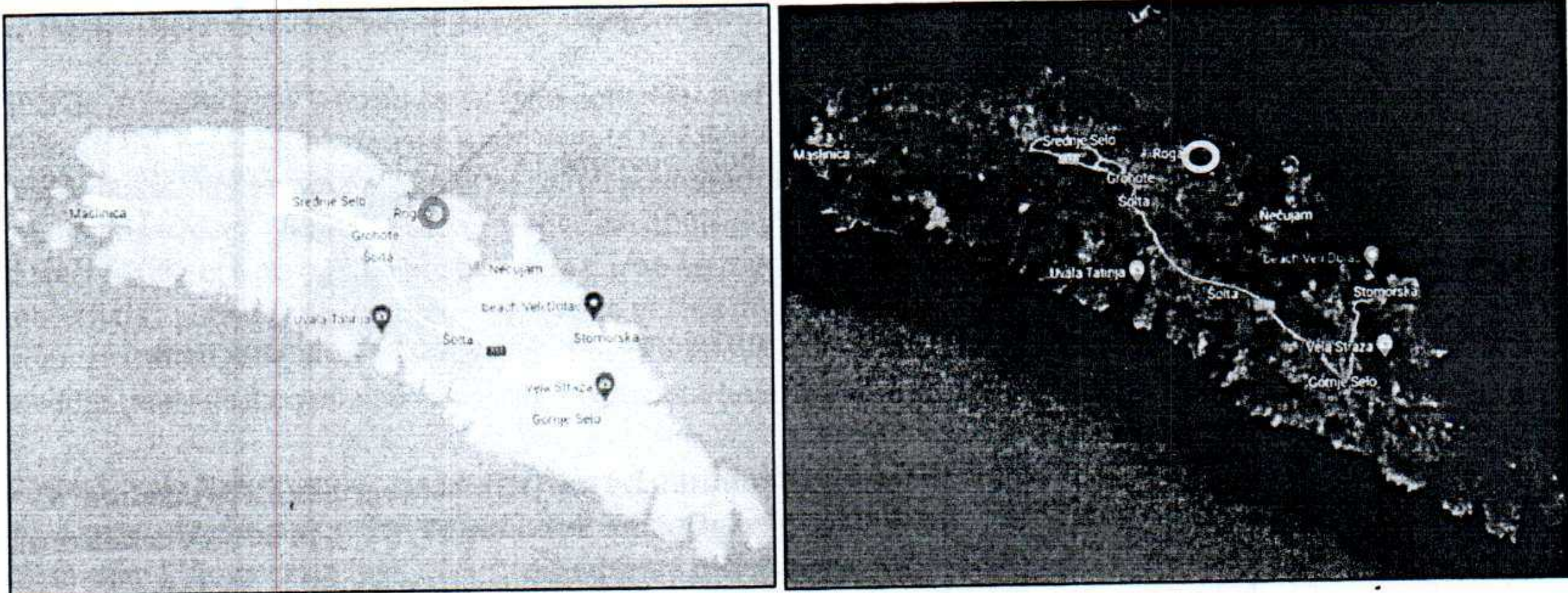
9. LOKACIJA

Makro

Šolta je otok u srednjoj Dalmaciji, nedaleko od Splita, zapadno od Brača, površine 51.9 km². Najviši vrh na otoku, Vela straža, nalazi se na nadmorskoj visini od 237 m, kod gornjeg sela. Glavno mjesto na otoku su Grohote. Za istaknuti je bogatstvo flore i faune (preko 100 vrste ptica). Šolta pripada skupini srednjodalmatinskih otoka. Otok je odjeljen od kopna Splitskim kanalom, od Brača splitskim vratima, a od Drvenika Velog Šoltskim kanalom.

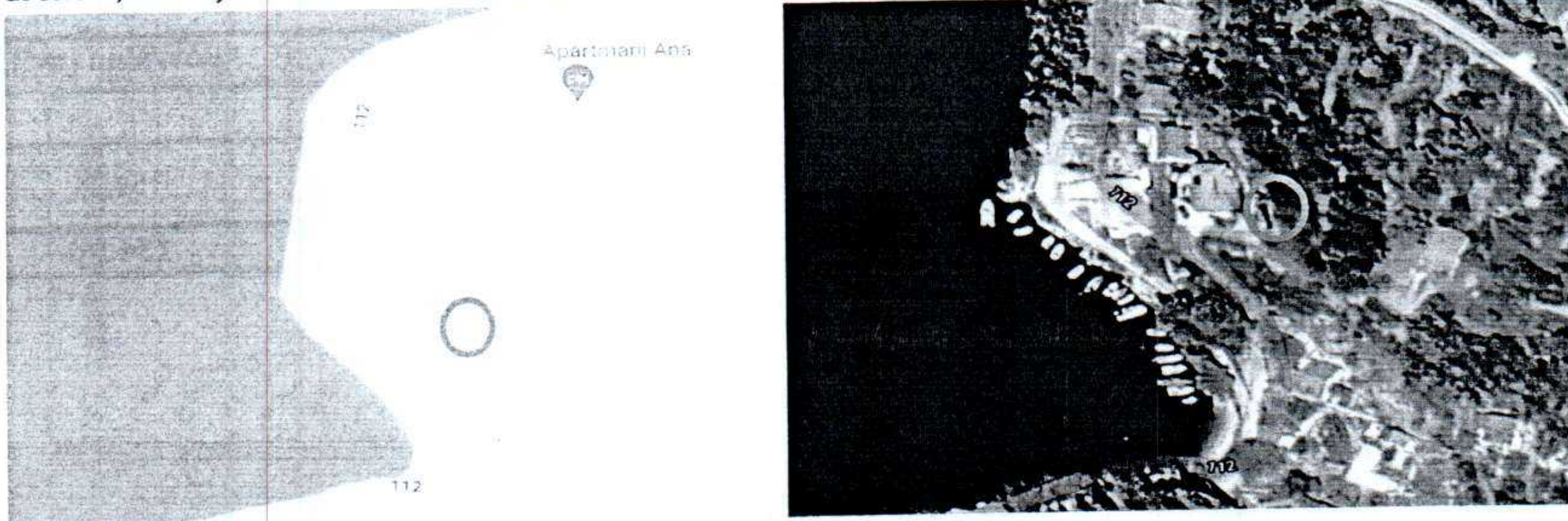
Šolta je podjeljena na naselja u unutrašnjosti: Grohote, Gornje Selo, Srednje Selo, Donje Selo, te naselja uz more: Stomorska, Nečujam, Rogač. Maslinica. Uz more postoje ribarska sela kao što su Gornja Krušica i Donja Krušica.

Prema posljednjem popisu stanovništva, provedenom 2011. godine, Šolta ima 1700 stanovnika.



Mikro

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište koje se nalazi u Rogaču na otoku Šolti, koje se nalazi, cca 50,00 m istočno od mora. Prema Izmjenama i dopunama UPU naselja Grohote - Rogač (III), kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Općine Šolta br. 17/21"), predmetna nekretnina se nalazi u zoni MJEŠOVITE NAMJENE M1-pretežito stambena, kao čest. zem. 2466/70, k.o. Grohote (kat.čest.zem. 1868, k.o. Grohote). U okolici su neizgrađena građevinska zemljišta, stambeni, poslovni i ugostiteljski objekti i dr. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.čest.zem. 1869, k.o. Grohote, PUT - JAVNO DOBRO-PUTEVI).



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina oznake čest. zem. 2466/70, k.o. Grohote, je građevinsko zemljište koje se nalazi u Rogaču na otoku Šolti, koje se nalazi, cca 50,00 m istočno od mora.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

1. Vlasnički dio: 1/1

OPĆINA ŠOLTA, OIB: 38621571773, PODKUĆA 8, 21430 GROHOTE

k.o. Grohote
z.k.ul. 2744
z.k.č. 2466/70

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. 1868, k.o. Grohote, površine 154,00 m² (posjedovni list br. 1726).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 500
10.10.2022.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno sadržajem i površinom, ali ne i numeracijom.

10.3. Namjena prostora

Prema Izmjenama i dopunama UPU naselja Grohote - Rogač (III), kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Općine Šolta br. 17/21"), predmetna nekretnina se nalazi u zoni MJEŠOVITE NAMJENE M1-pretežito stambena.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na k.čest.zem. 1869, k.o. Grohote, PUT - JAVNO DOBRO-PUTEVI).

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV		Površina (m ²)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
2466/70		154,00
SVEUKUPNO :		154,00

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

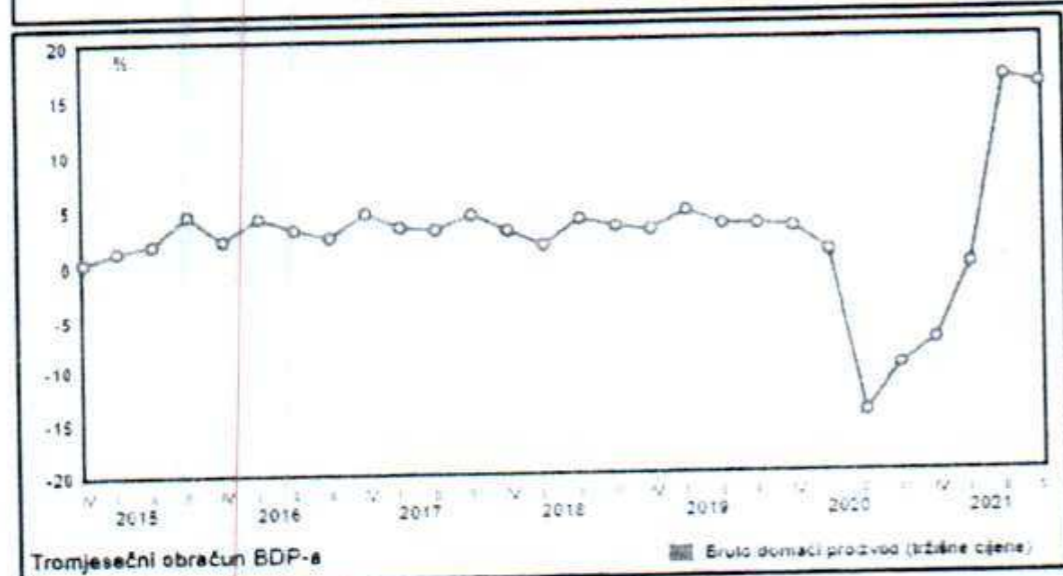
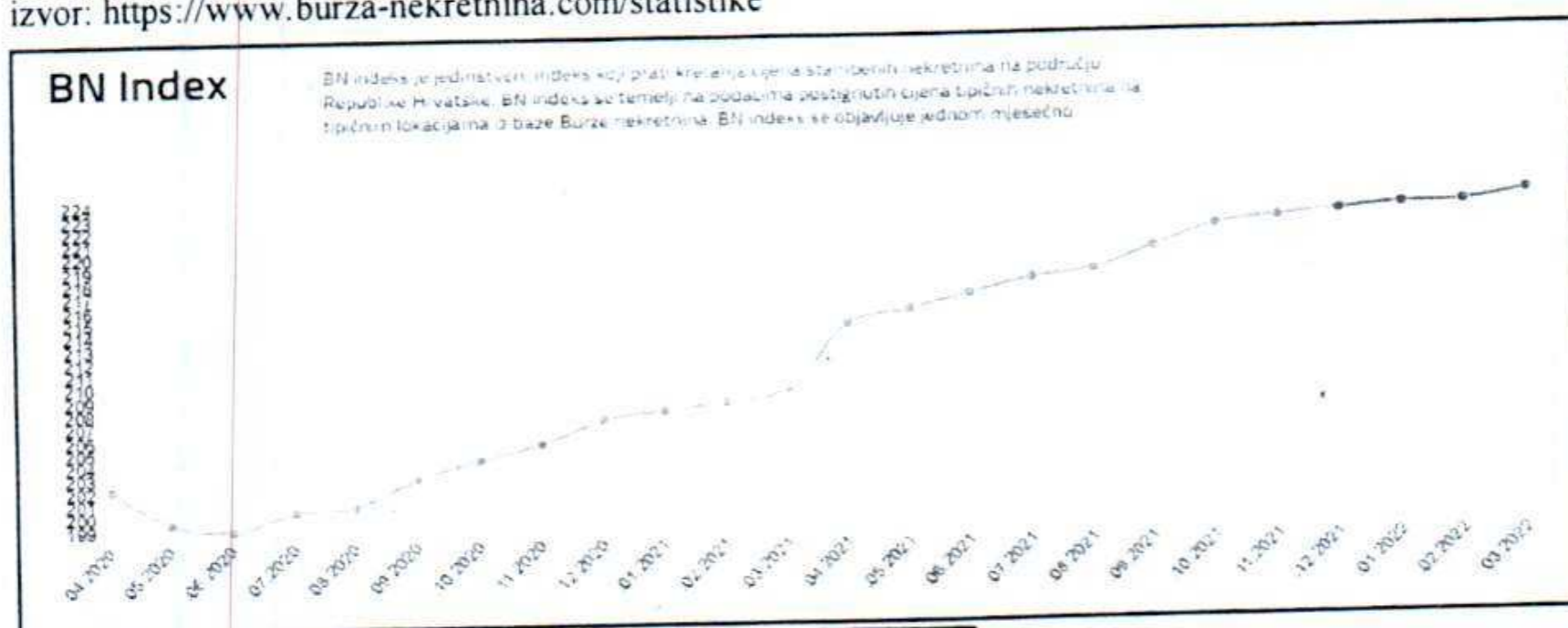
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijena i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijena, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

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

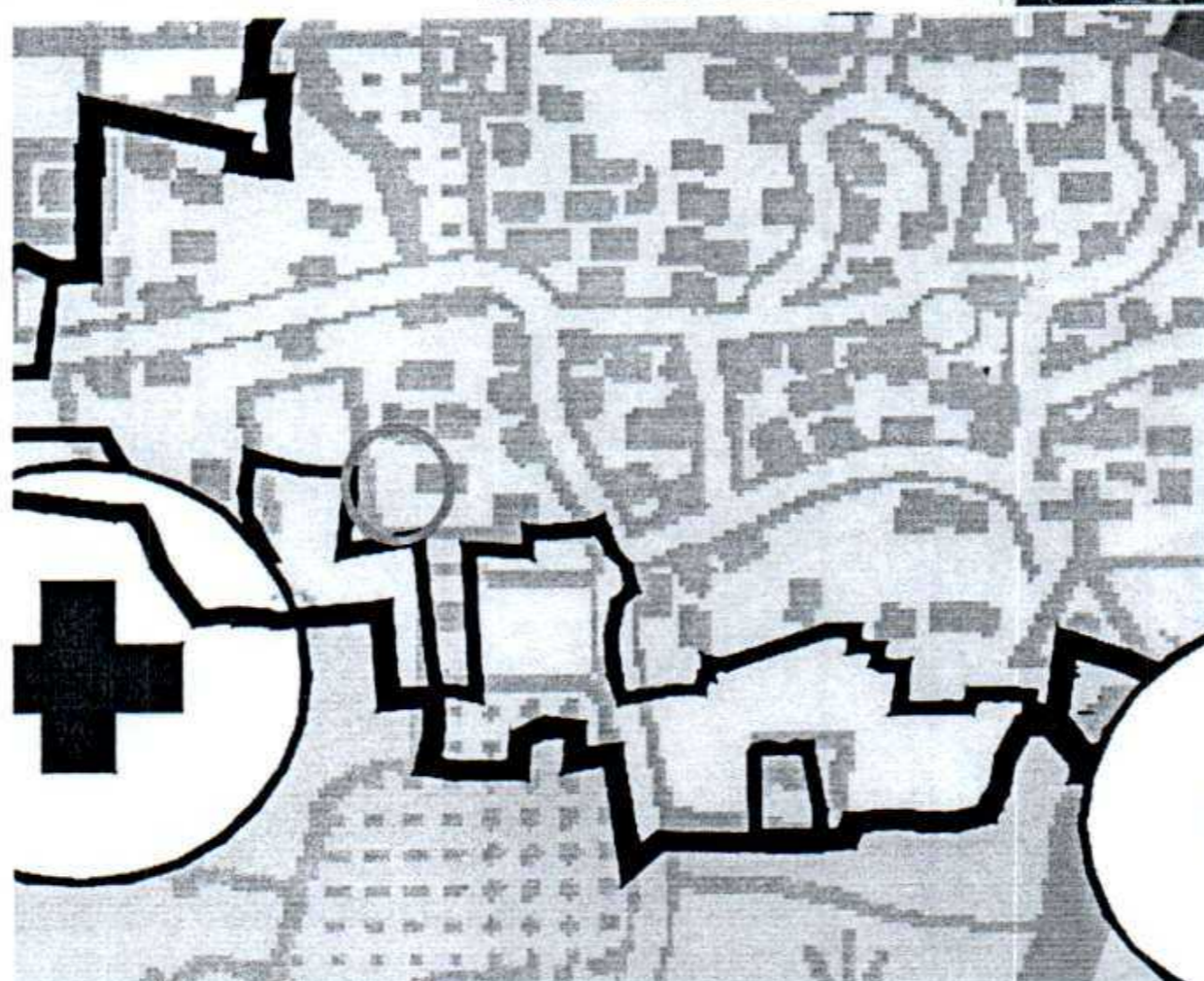
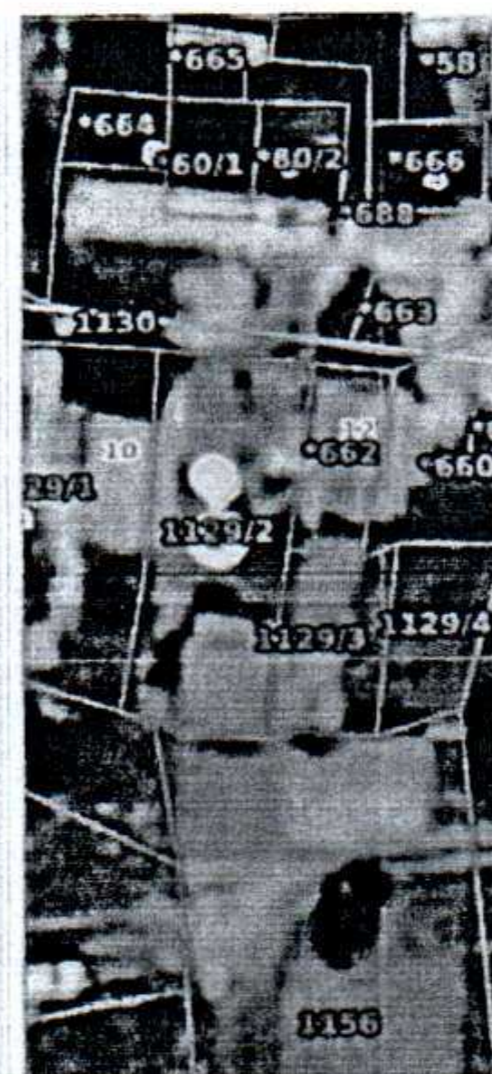
Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Donjem Selu, na dijelu k.č.z. 1129/2, k.o. Donje Selo, u površini od 17,00 m² u zoni IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. Datum ugovora 08.02.2022. u iznosu od 850,00 €, tj. 6.397,75 kn.

Osnovna obilježja:

katstarska općina:	Donje Selo
katstarska čestica:	dio 1129/2
kategorija zemljišta:	2. ktg.
veličina zemljišta:	(m ²) 17,00
cijena:	(€) 850,00 50,00 €/m ²
cijena:	(kn) 6.397,75 376,34 kn/m ²
datum:	08.02.2022.
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA Izmjene i dopune PPUO Šolta (VII), kartografski prikaz: 1. Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Općine Šolta br. 11/19")

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1609187
Datum pregleda	11.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4681794
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.03.2022
Površina u prometu	17,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.397,75
Datum ugovora	08.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DONJE SELO - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
(MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)

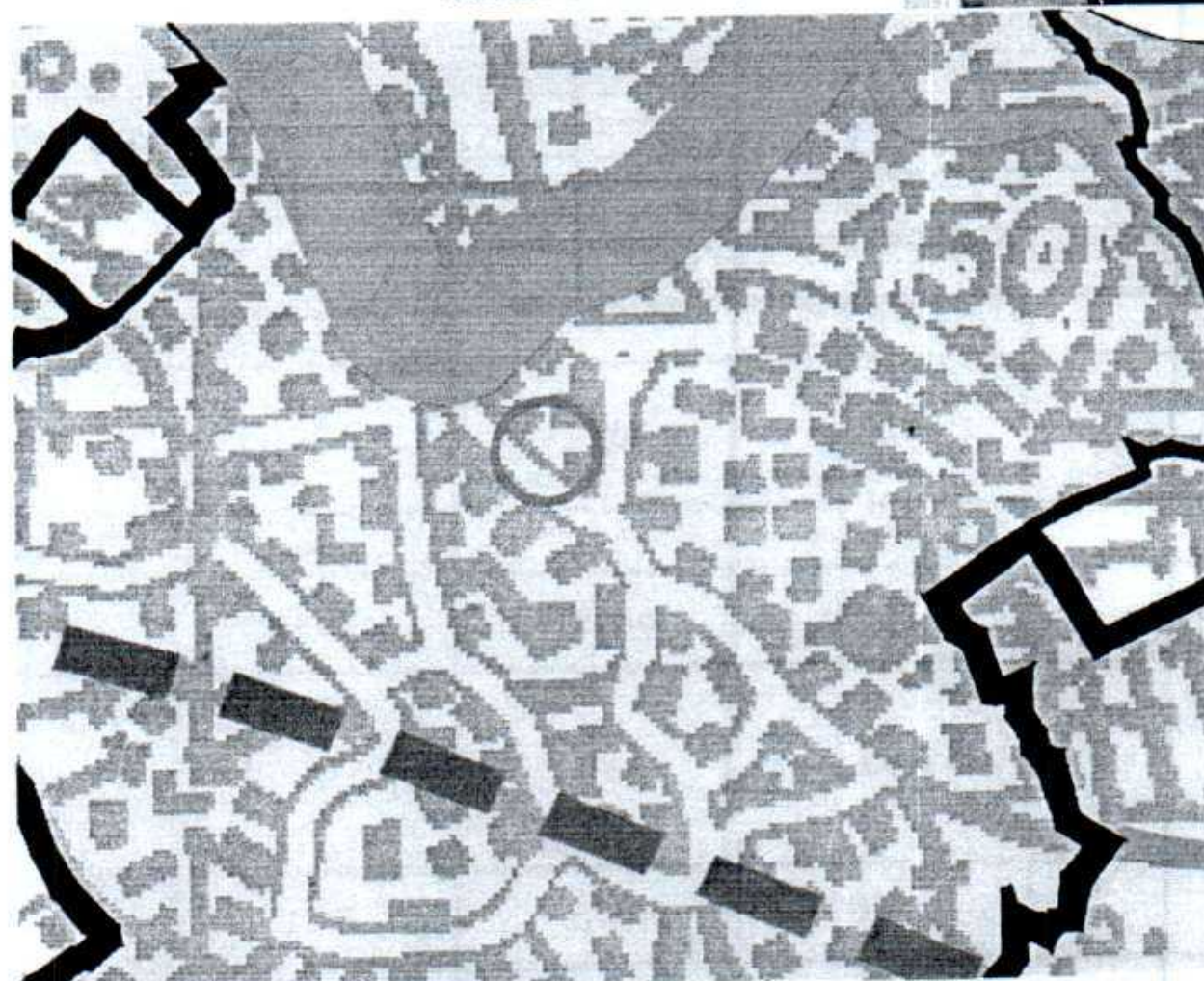
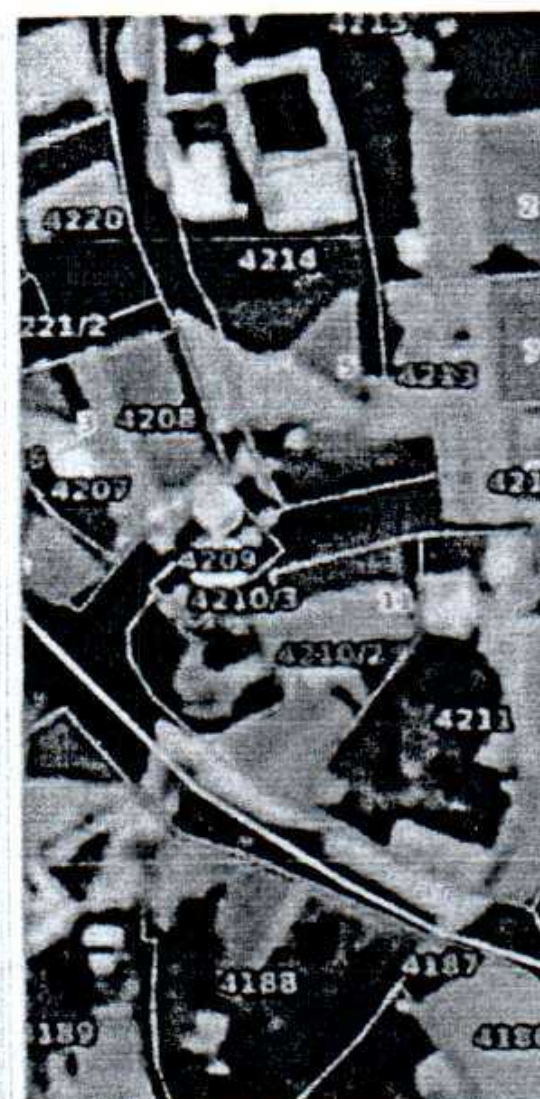
Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Gornjem Selu, na k.č.z. 4209, k.o. Gornje Selo, u površini od 23,00 m² u zoni IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. Datum ugovora 29.11.2021. u iznosu od 2.000,00 €, tj. 15.039,49 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Gornje Selo		
katastarska čestica:	4209		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m ²)	23,00	
cijena:	(€)	2.000,00	86,96 €/m ²
cijena:	(kn)	15.039,49	653,89 kn/m ²
datum:	29.11.2021.		
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA		
	Izmjene i dopune PPUO Šolta (VII), kartografski prikaz: 1. Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Općine Šolta br. 11/19")		

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1597537
Datum pregleda	11.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4666647
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.02.2022
Površina u prometu	23,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.039,49
Datum ugovora	29.11.2021
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJE SELO - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)
Pretežita namjena cjenovnog bloka	



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
(MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽNO STAMBENA)

13.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Ukupno Total	novi stambeni objekti New	postojeći stambeni objekti Existing	Grad Zagreb City of	Jadran Adriatic	Ostalo Other
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
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Katastarska općina:	Donje Selo	Donje Selo	Gornje Selo		
Katastarska čestica::	dio 1129/2	294	4209		
Datum transakcije:	08.02.2022.	25.03.2021.	29.11.2021.		
Površina (m ²):	17,00	214,00	23,00		
Prodajna vrijednost (€):	850	8.982	2.000		
Cijena (€/m ²):	50,00	41,97	86,96		
Prodajna vrijednost (kn):	6.398	68.000	15.039		
Cijena (kn/m ²):	376,34	317,76	653,89		
Indeks / dan transakcije:	147,28	132,80	142,51		
Indeks / dan vrednovanja:	151,52	151,52	151,52		
Korekcijski faktor:	1,03	1,14	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m ²):	387,17	362,55	695,23		

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačenje

Izmjene i dopune UPU naselja Grohote - Rogač (III), kartografski prikaz: 1. Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Općine Šolta br. 17/21") - službene stranice Općine Šolta

Izmjene i dopune PPUO Šolta (VII), kartografski prikaz: 1. Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Općine Šolta br. 11/19") - službene stranice Općine Šolta

UPU Maslinica, kartografski prikaz: 1. Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Općine Šolta br. 1/2013") - službene stranice Općine Šolta

Procjenjivana	Poredba	Poredba	Poredba		
nekretnina	br. 1	br. 9	br. 10		
Grohote	Donje Selo	Donje Selo	Gornje Selo		
2466/70	dio 1129/2	294	4209		
ULAZNI PODACI					
Zona prema planu:	M1 - mješovita namjena - pretežito stambena	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	MJEŠOVITA NAMJENA - M1-2 PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	
Međuvremenski izjednačena cijena	-	6.581,93	77.585,54	15.990,34	
Površina čestice	154,00	17,00	214,00	23,00	
Cijena po m ²	-	387,17	362,55	695,23	
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)					
Keoficijent iskoristivosti (nadz)	1,00	1,00	0,45	1,00	
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	0,69	1,00	
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,44	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	535,32	387,17	523,54	695,23	
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	2. ktg.	2. ktg.	2. ktg.	1. ktg.	
Kolni pristup	da	da	da	da	
Opterećenost zemljišta	ne	-	-	-	
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	154,00	17,00	214,00	23,00	
Plan u primjeni	da	da	da	da	
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno	
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da	
Prilagodba (ktg zemljišta)	1,00	1,00	1,00	0,80	
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		387,17	523,54	556,19	
Indikator vrijednosti po m²		387,17	523,54	556,19	

STATISTIKA						
Redni brojevi poredbi:		1	2	3		
Prosjek:	488,97					
Odstupanje od prosjeka:		-101,79	34,58	67,22		
Kvadrat odstupanja:		10.362,12	1.195,48	4.518,36		
Suma:	16.075,96					
Standardno odstupanje:	73,20	14,97%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	146,41					
Odstupanja od prosjeka:		-0,21	0,07	0,14		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika) 0,00% 30,75% -25,00%

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn/m ²)	387,17	523,54	556,19		

Izračunata vrijednost kn/m ²	488,97
Izračunata vrijednost Eur/m ²	64,95

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost kn/m ²	488,97
Usklađena vrijednost Eur/m ²	64,95
Površina nekretnine (m ²)	154,00
Prometna vrijednost (kn)	75.300,92
Prometna vrijednost (Eur)	10.001,73

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

čest. zem. 2466/70, k.o. Grohote (kat.čest.zem. 1868, k.o. Grohote)

na dan kakvoće: 24.10.2022.

na dan očevida: 24.10.2022.

na dan vrednovanja: 24.10.2022.


mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,528789 kn
iznosi


TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA kn	75.300,00 Kn	zaokruženo (temeljem Pravilnika čl. 68. stavak 5. - zaokruživanje)
	ili	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA €	10.001,61 €	

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Porez na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Procjenu izradio: 

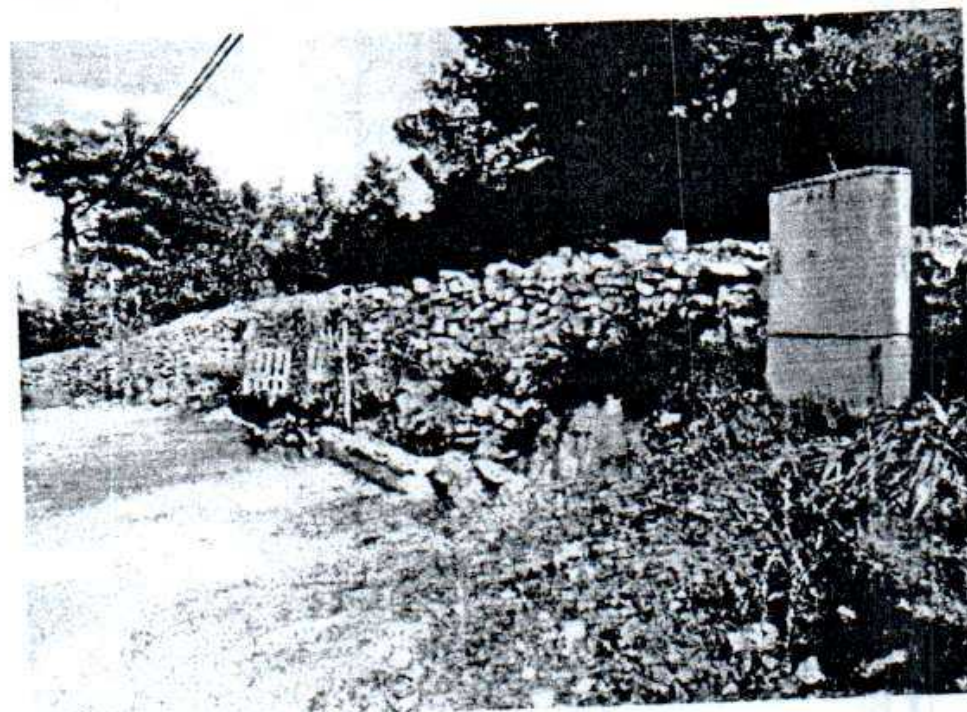
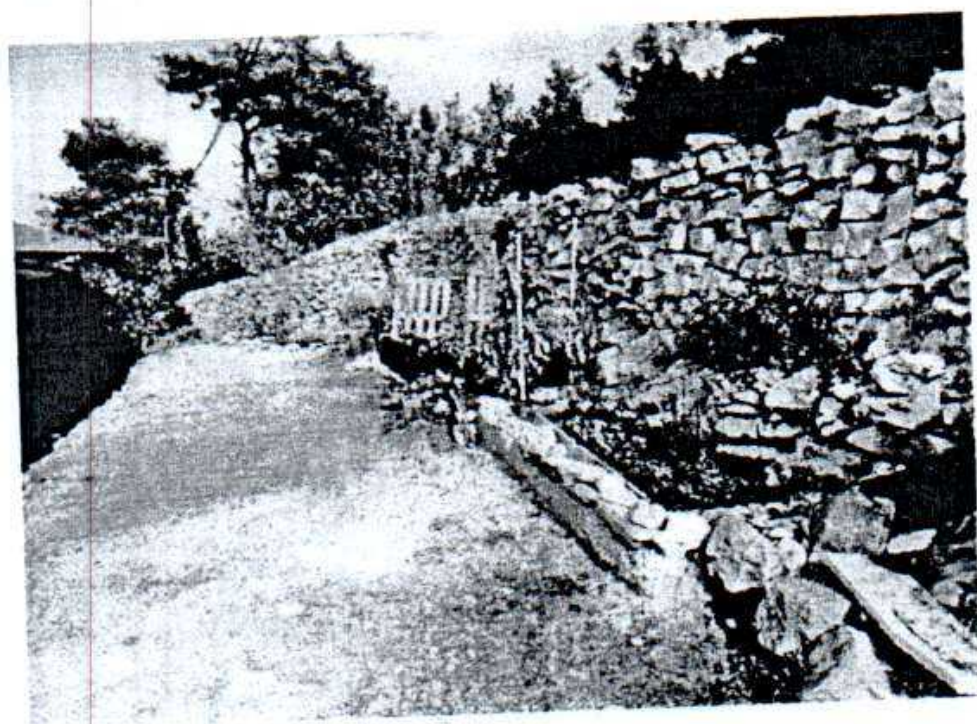
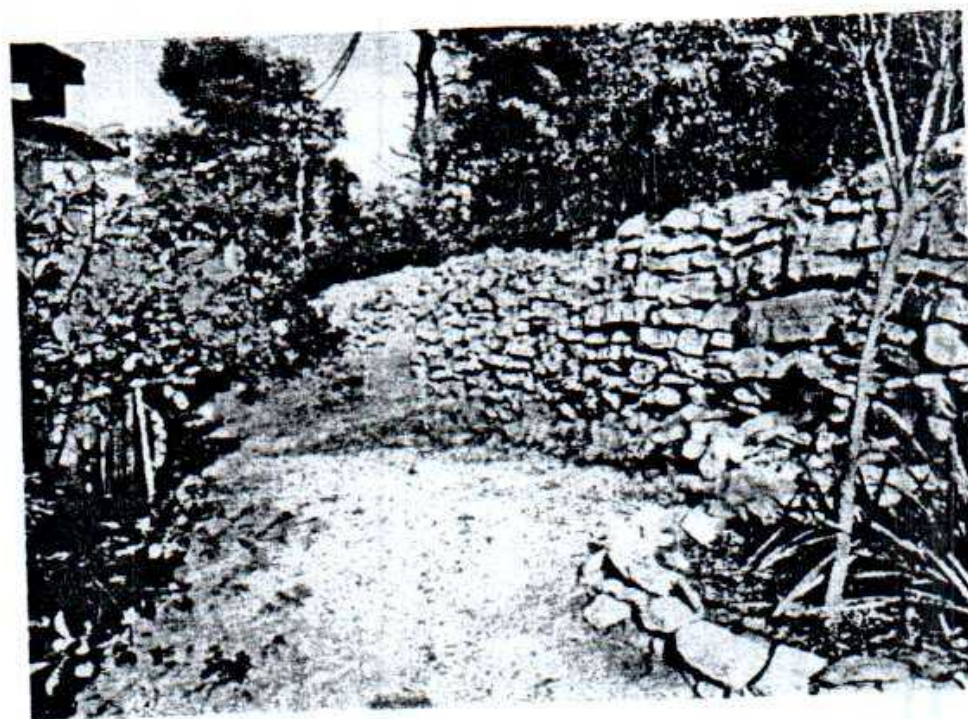
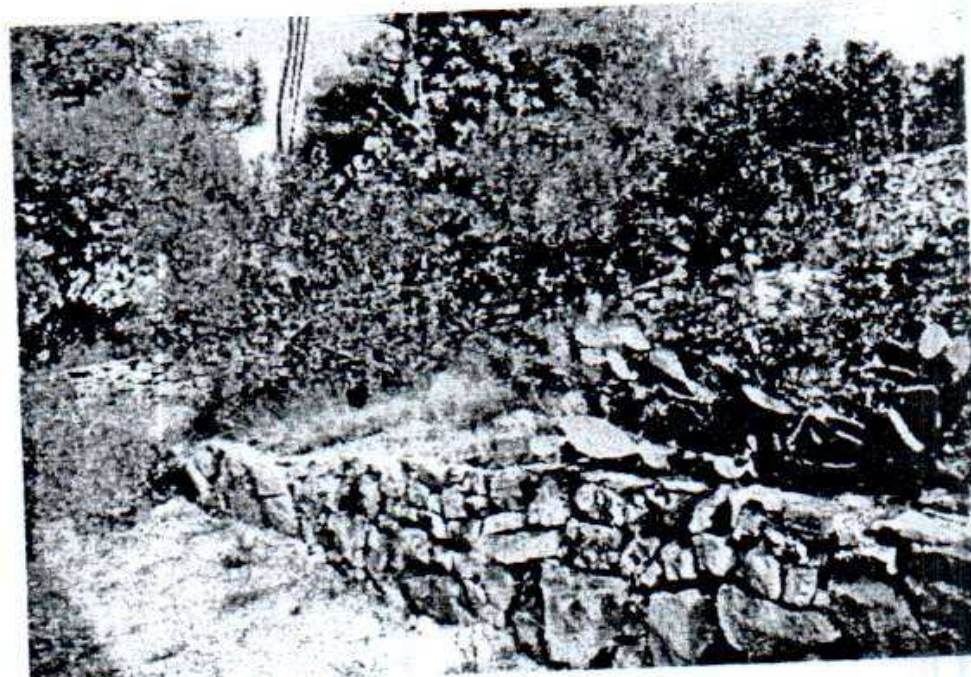
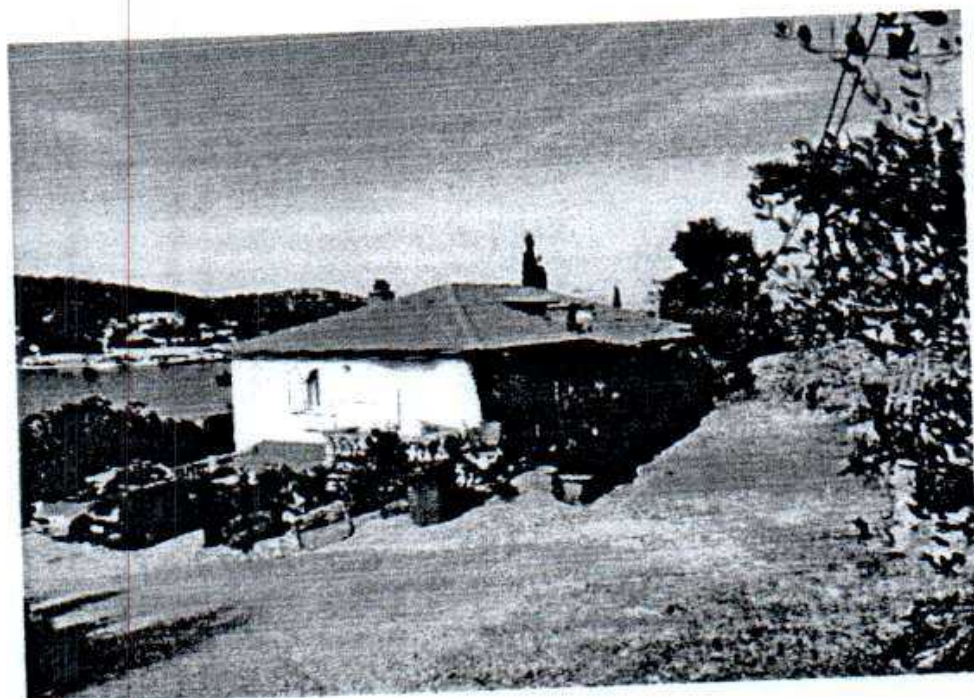
Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio: 
Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.
SUPERVISION d.o.o.
SPLIT

15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija sa dana očevida 24.10.2022. godine





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 10.10.2022. 11:56

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2744

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5854/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2466/8	PAŠNJAK			460	
2.	2466/70	PAŠNJAK			154	
3.	2466/71	PUT			195	
		UKUPNO:			809	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA ŠOLTA, OIB: 38621571773, PODKUĆA 8, 21430 GROHOTE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.10.2022.

Stanje na dan: 10.10.2022. 12:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GROHOTE (Mbr. 329762) Posjedovni list: 1726

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA ŠOLTA, PODKUĆA 8, GROHOTE (VLASNIK)	38621571773

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
		1868	KOMIN	154	2		
			PAŠNJAK	154			
		2411	SUPETAR	1617	6		
			ŠUMA	1617			
		5181/1	POD KUĆA	66	1		
			ORANICA	66			
Ukupna površina katastarskih čestica				1837			

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



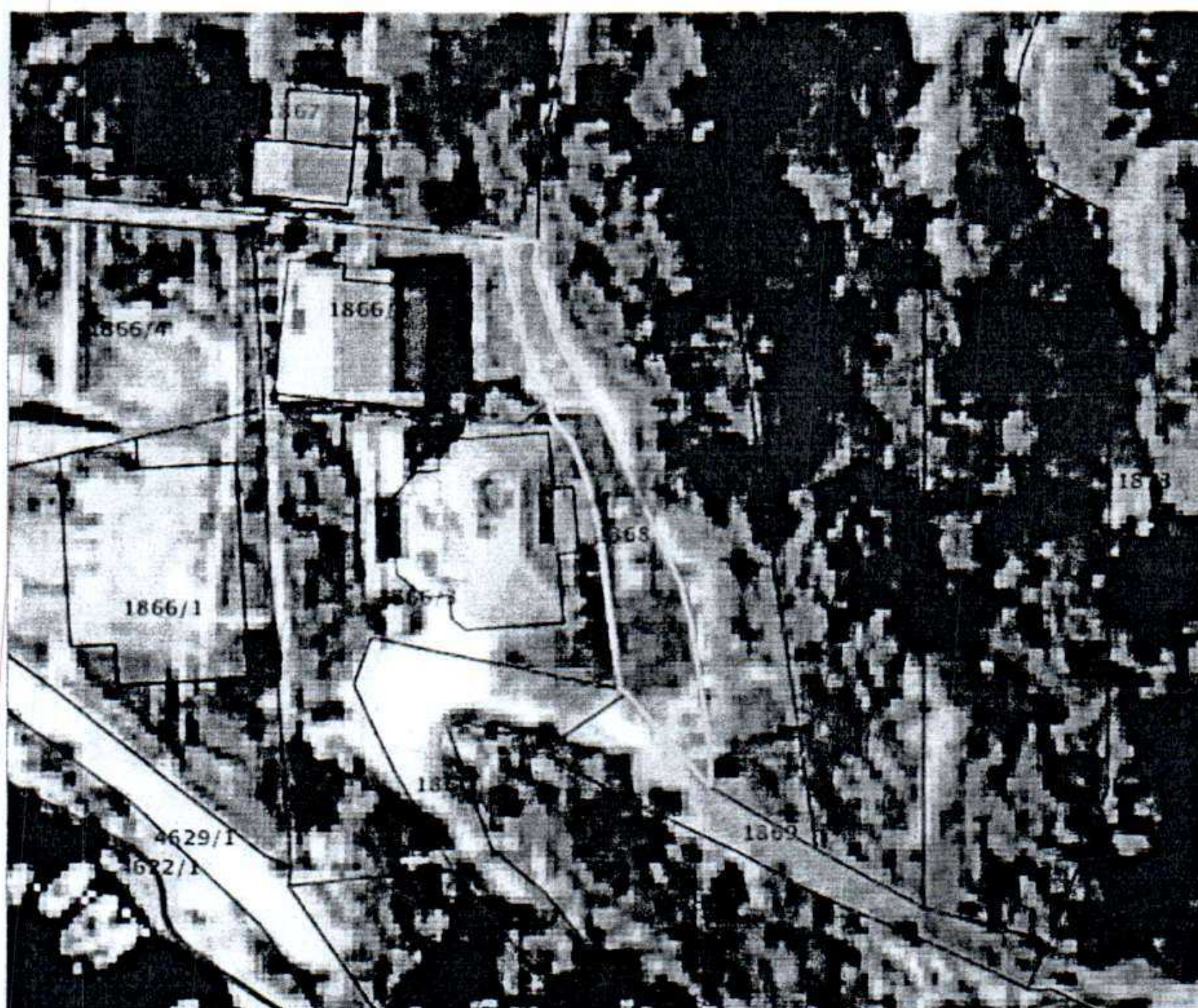
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

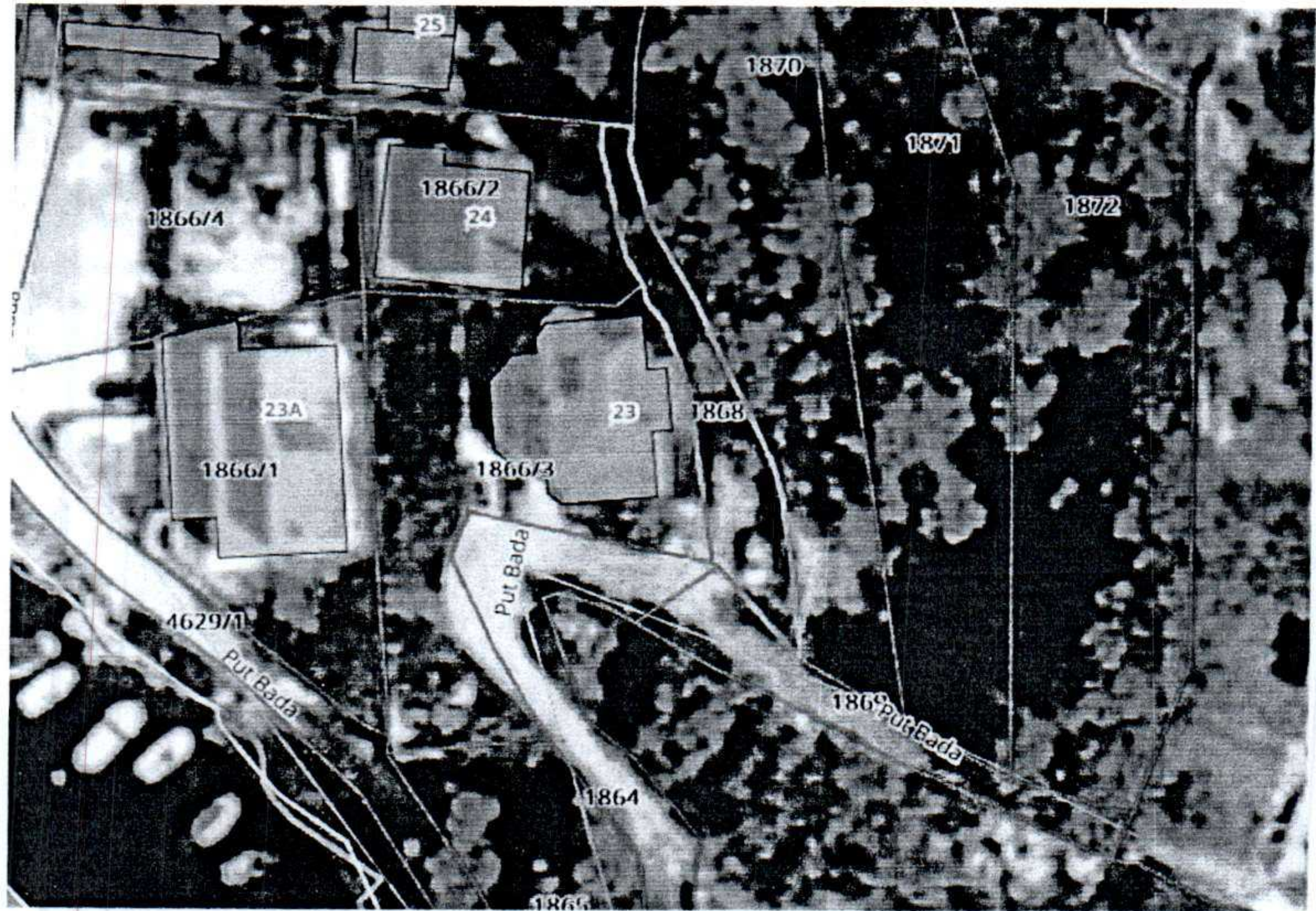
K.o. GROHOTE, 329762
k.č. br: 1868

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

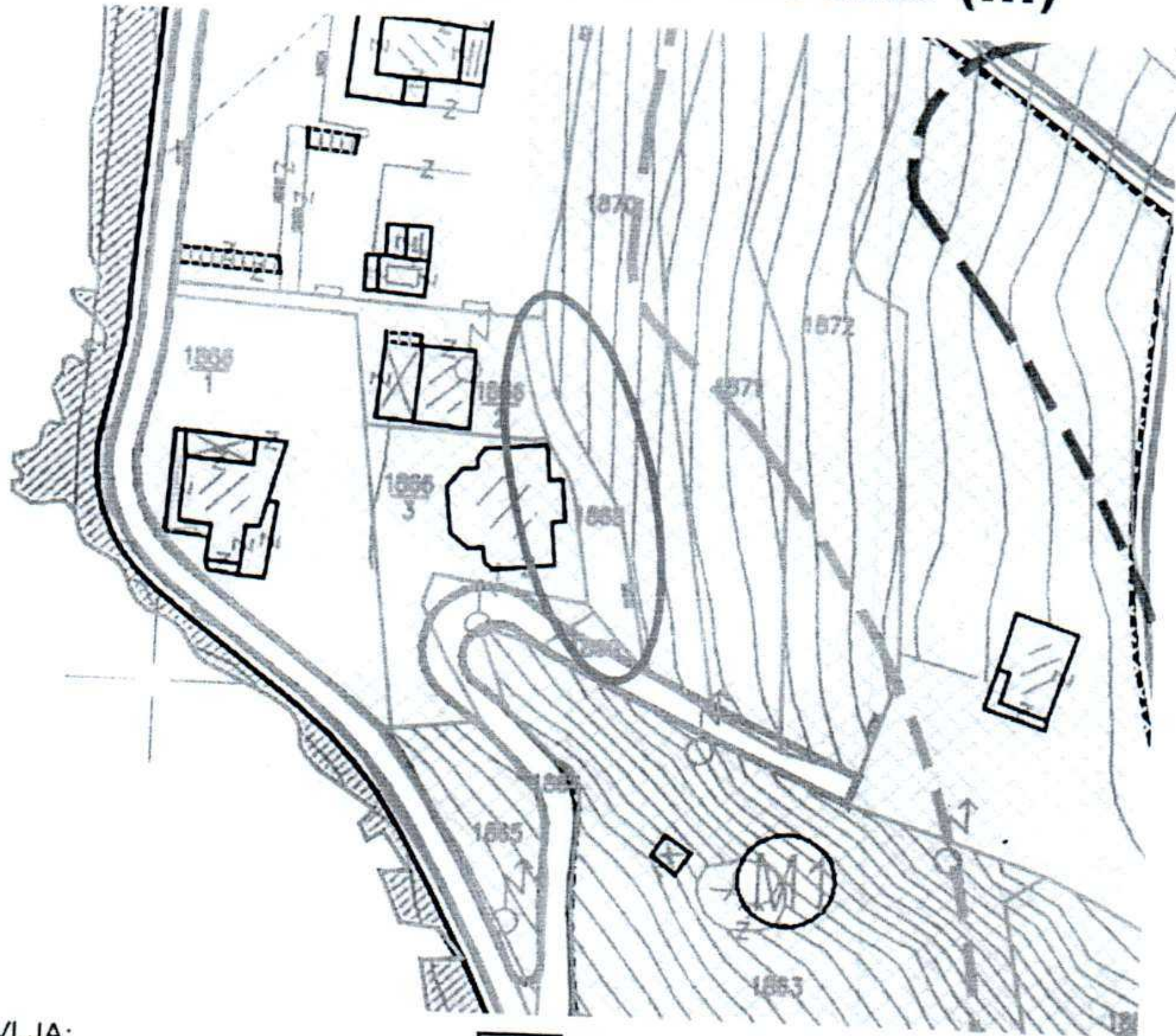
Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 10.10.2022



IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA GROHOTE - ROGAČ (III)



TUMAČ ZNAKOVLJA:

	GRANICA OBUHVATA UPU-a		ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA R3 - kupalište
	GRANICA NASELJA		JAVNE ZELENE POVRŠINE
	GRANICA PARCELE PREMA KATASTRU		ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	BROJ PARCELE PREMA KATASTRU		JAVNI PARKING
	GRANICA 70 m OD OBALNE CRTE		GLAVNI PJEŠAČKI SMJEROVI
	GRANICA 100 m OD OBALNE CRTE		PROMETNE POVRŠINE (kolne, kolno-pješačke, pješačke)
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA			PJEŠAČKE POVRŠINE (trg)
	MJEŠOVITA NAMJENA pretežito stambena - M1		LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
	STAMBENA NAMJENA		○ - operativni dio luke otvorene za javni promet
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA upravna - D1, zdravstvena - D2, predškolska - D3, školska - D4, vjerska - D7		○ - komunalni dio luke u luci otvorenoj za javni promet
GOSPODARSKA NAMJENA			○ - nautički dio luke u luci otvorenoj za javni promet
	POSLOVNA NAMJENA pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2		GRANICA I BROJEVI NOVOPLANIRANIH PARCELA
			PROMETNA POVRŠINA (kolno-pješačka, pješačka)