



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Zemljišta
Lokacija:	Povlja, HR-21413 Povlja, Otok Brač Splitsko-dalmatinska županija
Naručitelj:	AETERNA ALEX d.o.o. u stečaju, Zagreb, Rapska 46B HR-10000 Zagreb, Grad Zagreb OIB: 27025040845
Svrha:	Kupoprodaja

Čakovec, prosinac 2019.

SADRŽAJ

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 6.1. Građevinsko zemljište
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
 ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
 URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4
 Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

1. UVOD

Naručitelj: **AETERNA ALEX d.o.o. u stečaju, Zagreb, Rapska 46B**
HR-10000 Zagreb, Grad Zagreb

Nekretnina: **Zemljišta**

Lokacija: **Povlja, HR-21413 Povlja, Otok Brač**
Splitsko-dalmatinska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 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 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/15 i 122/15)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 20 (svibanj 2019.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Tkalec, M., Vizek, M., Žilić, I. (2018.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017., Ekonomski institut, Zagreb
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Osnovica: **Tržišna vrijednost**

Svrha: **Kupoprodaja**

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

Datum očevida: -

Dan kakvoće: **04.12.2019.**

Dan vrednovanja: **04.12.2019.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Split

ZK odjel: Supetar

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

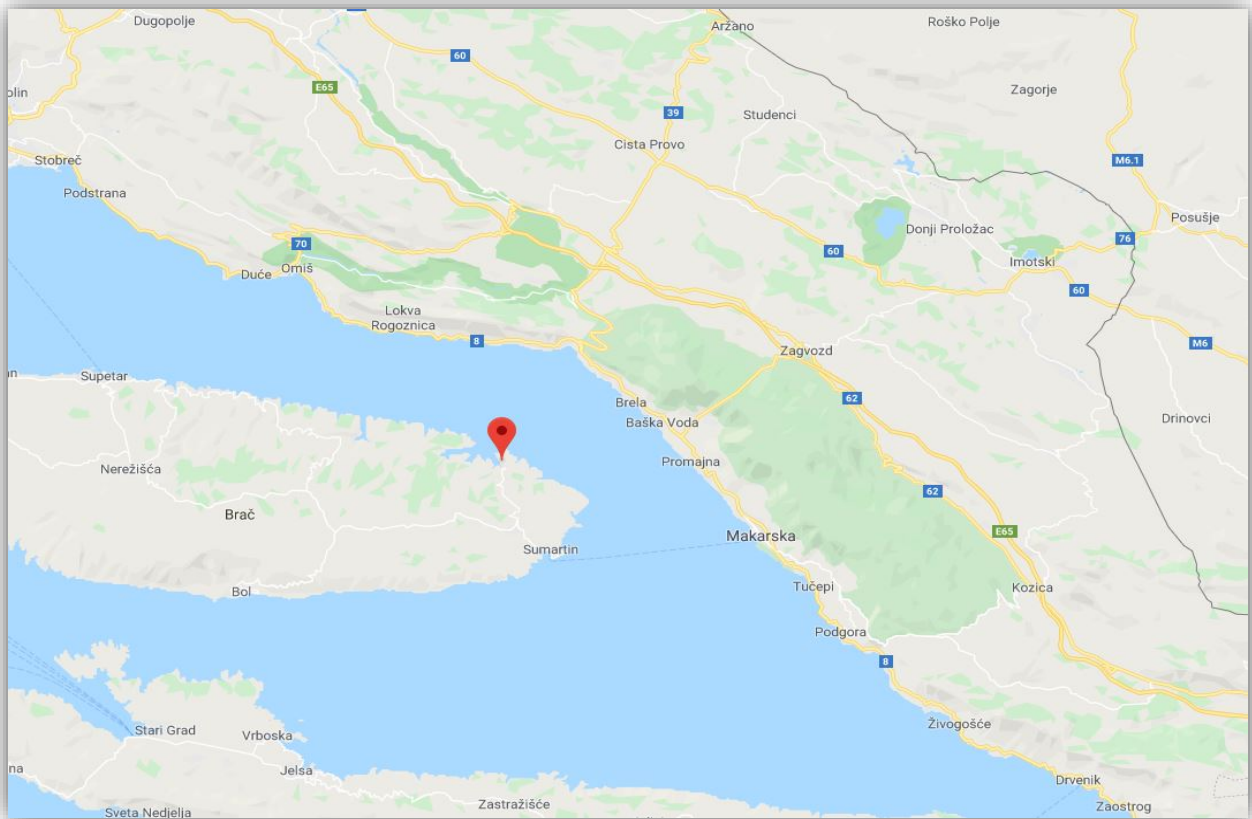
Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Povlja	k.o.	Povlja	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina	zk.ul.br.
1.	1201/1	3.805	1201/1	-	197
2.	1201/3	625	1201/3	-	
3.	1202/5	142	1202/5	-	
4.	1201/5	761	1201/5	-	
5.	1202/3	131	1202/3	-	
6.	1203/2	622	1203/2	-	
UKUPNO :		6.086			

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		TERET	VLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	zk. tijelo		
1.	197	V	Ima!	AETERNA ALEX d.o.o. Zagreb (1/1)
2.				
3.		VI		
4.				
5.		VII		
6.				

Napomena: Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

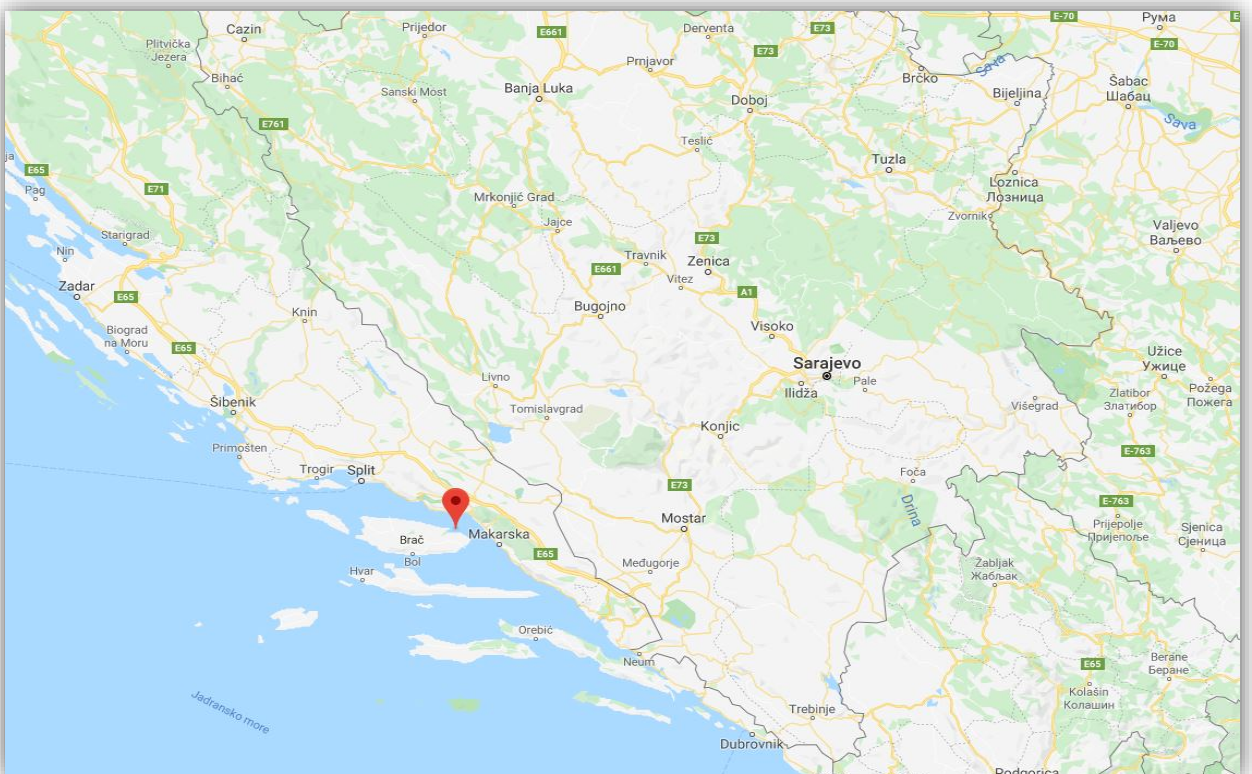
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Izvor: <https://hr.wikipedia.org/wiki/Povlja>

Povlja je priobalno mjesto na otoku Braču, u Hrvatskoj. Nalazi se na sjeveroistočnoj bračkoj obali, u dubokom zatonu. Administrativno je u sastavu općine Selca.

U doba opata Martinisa (1632.-1653.) u Povlji su se naseljavali žitelji i iz okolnih bračkih naselja, a zatim poljičke izbjeglice i novi stanovnici. Godine 1678. mjesto je imalo 52 stanovnika, 1702. 70, 1718. oko 80, 1738. 100, a 1760. godine 140 ljudi. Iako su Povlja postupno rasla, još uvijek su zadržavala obilježje ruralne izgradnje i agrikulturne orijentacije. Stari srednjovjekovni kaštel koji se nalazio u sklopu starokršćanske arhitekture obnovio je Tommaseo u 17. stoljeću nakon dopusnice mletačkih vlasti radi što bolje obrane od gusarskih napada u mletačko-turskim ratovima. Oko toga kaštela i benediktinske opatije grupirale su se kućice prvih doseljenika, a onda se mjesto širilo prema moru pa se na Žalu sagradila lučica.

Broj stanovnika po popisima ^[1]															
1857	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1931	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2001	2011
364	473	609	741	969	833	0	720	631	622	556	481	390	393	364	332



Povlja



Povlja na zemljovidu Hrvatske

Županija	Splitsko-dalmatinska županija
Općina/Grad	Selca
Zemljopisne koordinate	43°20'02"N 16°50'24"E
Stanovništvo (2001.)	
- Ukupno	364
Pošta	21413 Povlja
Pozivni broj	+385 (0)21
Autooznaka	ST



Povlja



Izvor: <https://www.bracinfo.com/hr/povlja/>

Povlja



Povlja, Brač

Povlja su se smjestila 10 km istočno od **Sumartina**, na sjevernoj strani **otoka Brača**. Ime Povlja izvedeno je iz latinskog pridjeva **Paulia** (vallis) ili od posjeda rimljanina **Paulianusa**. Na dnu Žala u dnu uvale još se vide ostaci antičkog gospodarskog – ladanjskog sklopa (unutar dvorišta obitelji Vrsalović - Blažević).

Današnja župna crkva **sv. Ivana Krstitelja** nastala je na ruševinama monumentalne ranokršćanske trobrodne bazilike (V.st.) Glavni oltar u crkvi podignut je nad ranokršćanskom krstionicom sa ulomcima fresaka. U bazilici je u srednjem vijeku bio grob sv. Ivana Povaljskog čije se tijelo Mlečani oteli i kao svojevrsni trofej čuvali u crkvi **San Giovanni Elemosinario** na Rialtu (gdje su izlagali i ruke sv. Ivana Trogirskog, odnesen 1171. iz srušene trogirске katedrale).

Benediktinski samostan osnovan je na istom mjestu sredinom XI. St. Bio je opustošen u mletačkom prepadu 1145., a obnovljen je 1184. Očuvan je nadvrtnik crkve s natpisom koji te iste godine spominje majstora Radonju, prvog hrvatskim imenom poznatog klesara. To je natpis sa najstarijim hrvatskim stihovima. Iz 1184. je i popis posjeda opatije prepisan 1.XII.1250. u znamenitoj **Povaljskoj listini**, koja se čuva u župnom uredu u **Pučićima**, a predstavlja prvorazredni jezični i povijesni spomenik.

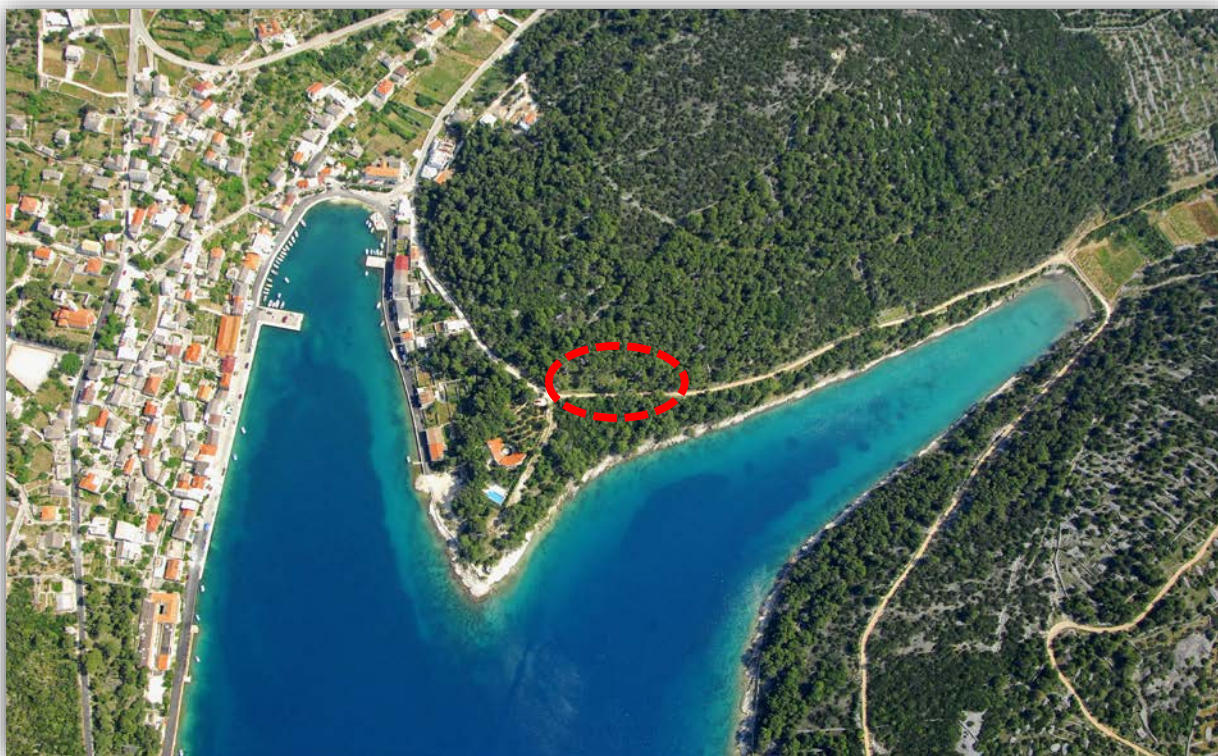
Povlja okružuju brojne uvale (**Travna, Smokvica, Tičja luka, Tatinja, Luke**) s različitim vrstama plaža, a u samom se zaljevu nalazi sigurna luka.

Naselje odiše mirom i stoga je idealno mjesto za opuštajući obiteljski odmor. Povlja su u sezoni 2003 proglašena najljepšim malim turističkim mjestom po odabiru Turističke zajednice splitsko - dalmatinske županije.

Povlja nude ponešto za svakoga, od brojnih zaljeva, dugih šetališta i kulturoloških znamenitosti, preko poznatih **dalmatinskih specijaliteta**, plodova mora, dobrog vina i ugodnog druženja uz dobru glazbu, sve do nezaboravnih noćnih provoda u brojnim barovima, pizzerijama i restoranima. Škola ronjenja, iznajmljivanje gondola, dasaka za jedrenje, jedrilica, skutera i brodova za cjelodnevne izlete, te malonogometni teren, zadovoljit će i one najizbirljivije!



Fotografije



Izvor: [https://marinas.com/view/marina Povlja](https://marinas.com/view/marina-Povlja)



Izvor: <https://www.google.com/search?q=bra%C4%8D+povlja+pla%C5%BEe>

Opis lokacije

Predmetne nekretnine se nalaze na lokaciji: *Povlja, HR-21413 Povlja, Otok Brač
Splitsko-dalmatinska županija*

Predmetne nekretnine se nalaze izvan naselja.

Okolne nekretnine su šume i šumska zemljišta a u blizini se nalazi i stambena zgrada, individualne izgradnje s pomoćnom zgradom.

Pristup nekretninama je omogućen s pošljunčanog puta.

Parkiranje na parcelama je omogućeno.

Javna komunalna infrastruktura

U naselju je izvedena sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- telefon
- električna struja
- vodovod
- kanalizacija- interna, septičke jame

Komunalni prikljucci

Ne postoji mogućnost izvedbe bez proširenja mreže.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnine nalaze.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnine nalaze.

Procjenjivane nekretnine nemaju neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak su kontaminirane (imisije i sl.).

Daljnja obilježja nekretnine

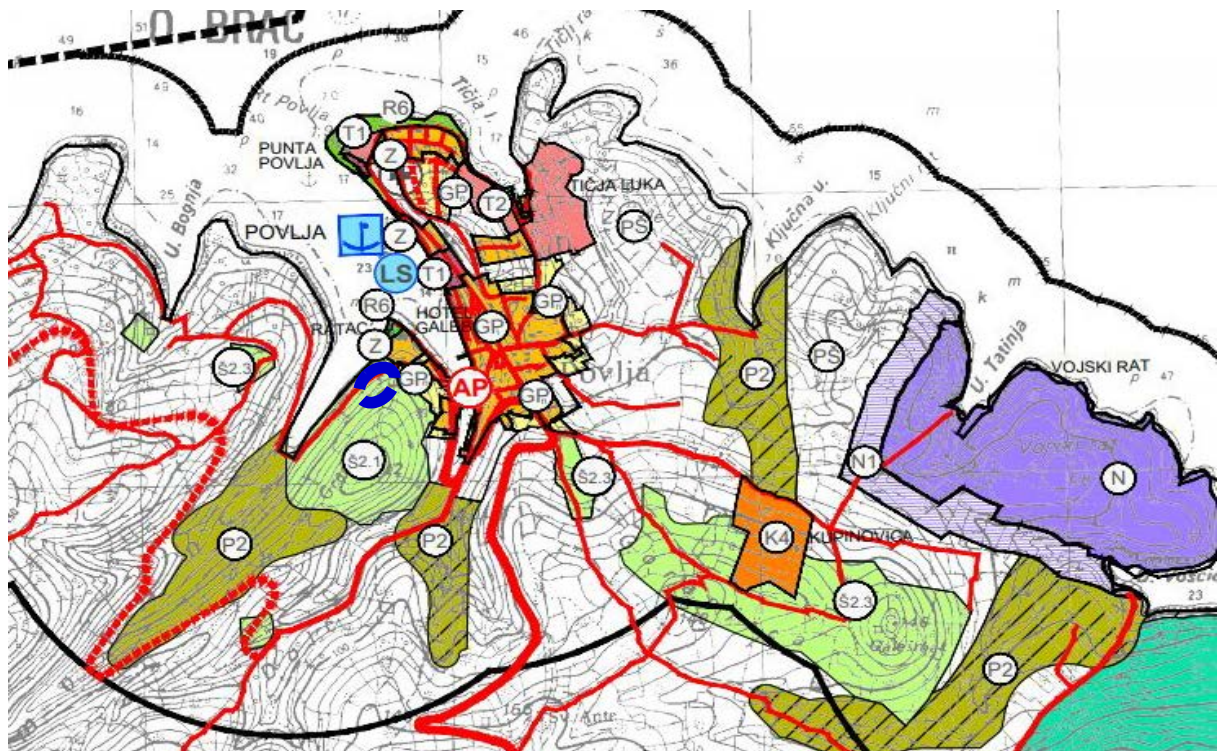
Položaj: Prema IV. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Selca (Sl. glasnik Općine Selca br. 5/18) procjenjivane parcele se nalaze izvan granica građevinskog područja naselja i to u području šume isključivo osnovne namjene - zaštitne šume, oznake Š2.1.- alepski bor

Pristup na javnu površinu: Kat.čest.br. 1201 ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu-put na kat.čest.br. 2470/2 i 2469; kat.čest.br. 1201/3, 1203/2 i 1201/5 imaju neposredan pristup na javnu prometnu površinu-put na kat.čest.br. 2470/2; kat.čest.br. 1202/3 i 1202/5 imaju neposredan pristup na javnu prometnu površinu-put na kat.čest.br. 2469, sve u k.o. Povlja, Javno dobro, Povlja (1/1).






Ostalo: Kat.čest.br. 1201/3, 1202/5, 1202/3, 1201/5 i 1203/2 su pravilnih oblika, dok je kat.čest.br. 1201/1 nepravilnog. Teren je u padu osobito kat.čest.br. 1203/2. U zemljišnoj knjizi kat.čest.br.1201/1, 1201/3 i 1201/5 vode se kao vinograd, a kat.čest.br. 1202/5, 1202/3 i 1203/2 vode se kao šuma. U katastru se kat.čest.br. 1201/1 vodi kao šuma, a kat.čest.br. 1201/3, 1201/5, 1202/3, 1202/5 i 1203/2 vode se kao pašnjaci, dok su u naravi sve kat.čest. šume.

Posebne pretpostavke: Nema.

Izvod iz prostornog plana uređenja



GRANICE

-  OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
-  OBALNA CRTA
-  GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA 300 m OD OBALNE CRTE
-  GRANICA OBALNOG PODRUČJA 1000 m OD OBALNE CRTE (prostor ograničenja)
-  ZONA ZAŠTIĆENIH RURALNIH NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrad. / neizgrad.



GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
T1 - hotel



POSLOVNA NAMJENA
K4 - pretežito zanatska (brodogradilište Sumartin)



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R6 - uređena plaža, R1-igralište s pratećim sadržajima



UREĐENE ZELENE POVRŠINE

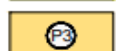


INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

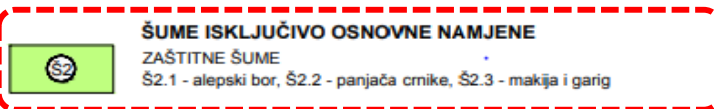


POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

VRIJEDNO OBRADIVO TLO






OSTALA OBRADIVA TLA



ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
ZAŠTITNE ŠUME
Š2.1 - alepski bor, Š2.2 - panjača crnike, Š2.3 - makija i garig



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukolišanska 43, 21000 Split, Hrvatska		Centrala: 021 277 110 Fax: 021 277 144 OIB: 25623466485 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr BIC: HPBZHR2X IBAN 1: HR7425030071148000183 IBAN 2: HR5323900011100329960	
Županija splitsko - dalmatinska		Općina Selca	
Naziv prostornog plana:		IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Selca	
Faza:		Prijedlog	
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena površina Infrastrukturni sustavi i mreže - promet	
Broj kartografskog prikaza:		Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25 000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Selca", br. 5/18		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Selca", br.	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Drago Štambuk, dipl.oec. Pročelnik JUO-a	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)			
Klasa: Ur.broj:		Datum:	
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.	
Odgovorne voditeljice plana: Ivana Bojić, dipl. ing. arh. Gorana Barbarić, mag. ing. arch.		 	
Stručni tim u izradi plana: 1. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. 2. Gorana Barbarić, mag. ing. arch. 3. Emanuela Tomelić, mag. ing. arch.		4. Josip Bačak, mag. ing. aedif. 5. Danijel Dujmović, dipl. ing. građ. 6. Sofija Runje, dipl. ing. el.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: Marčelo Štambuk	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

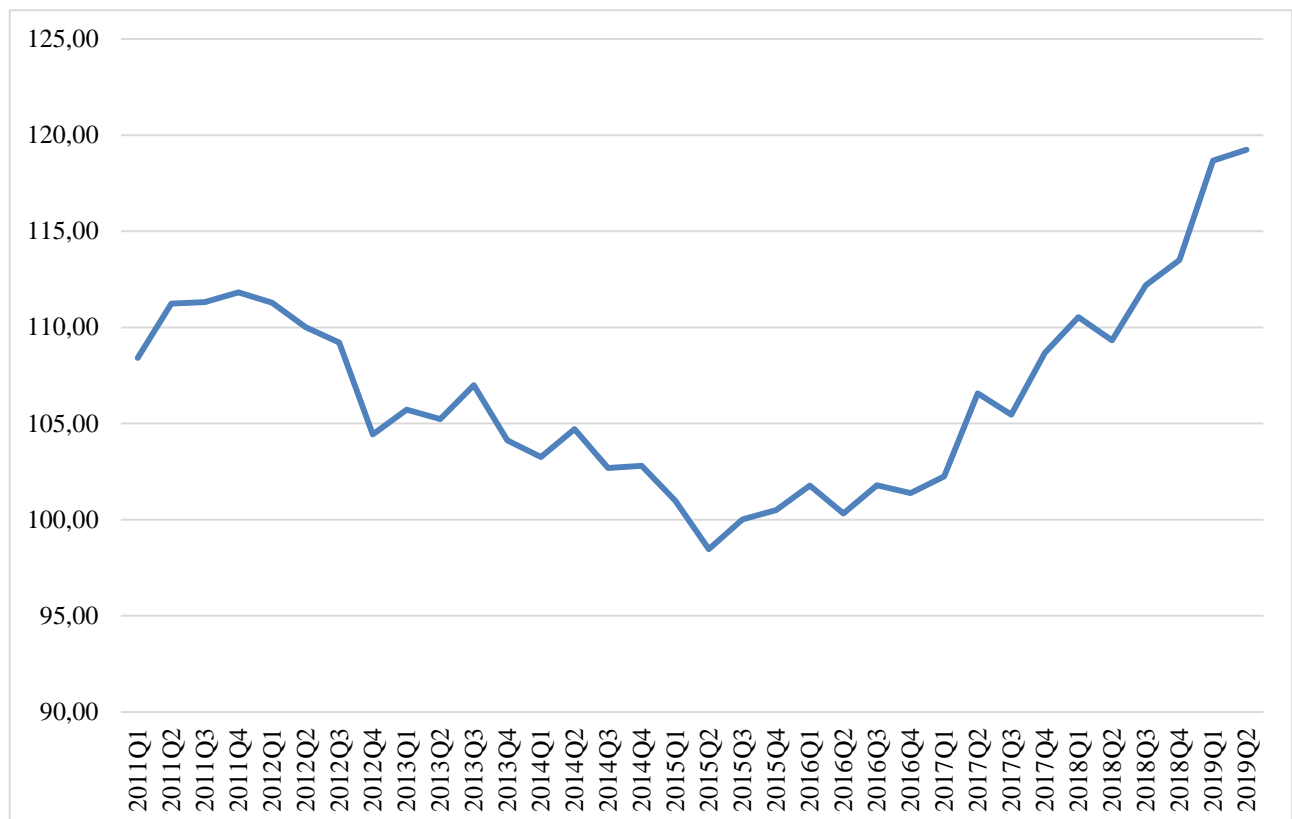
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

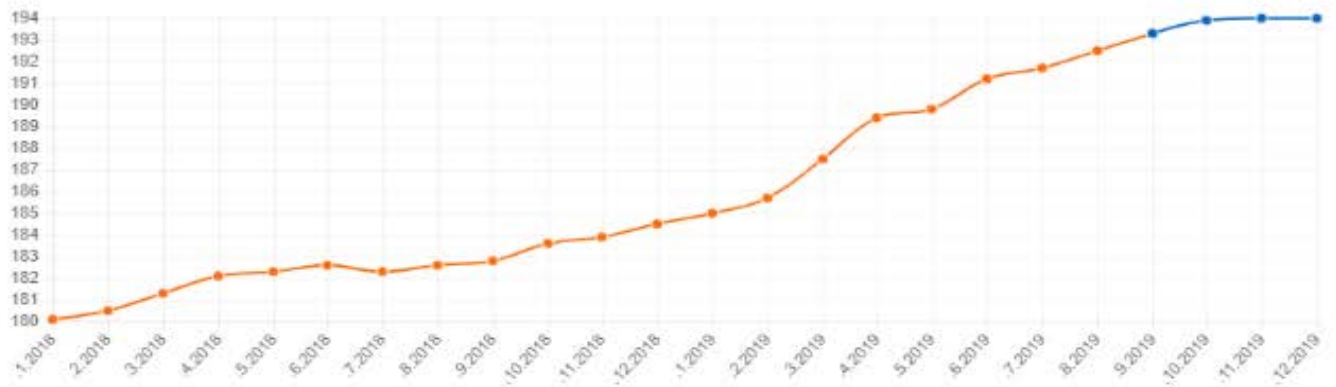


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Izvor podataka: Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2019

193,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,59%

Promjena u odnosu na godinu dana

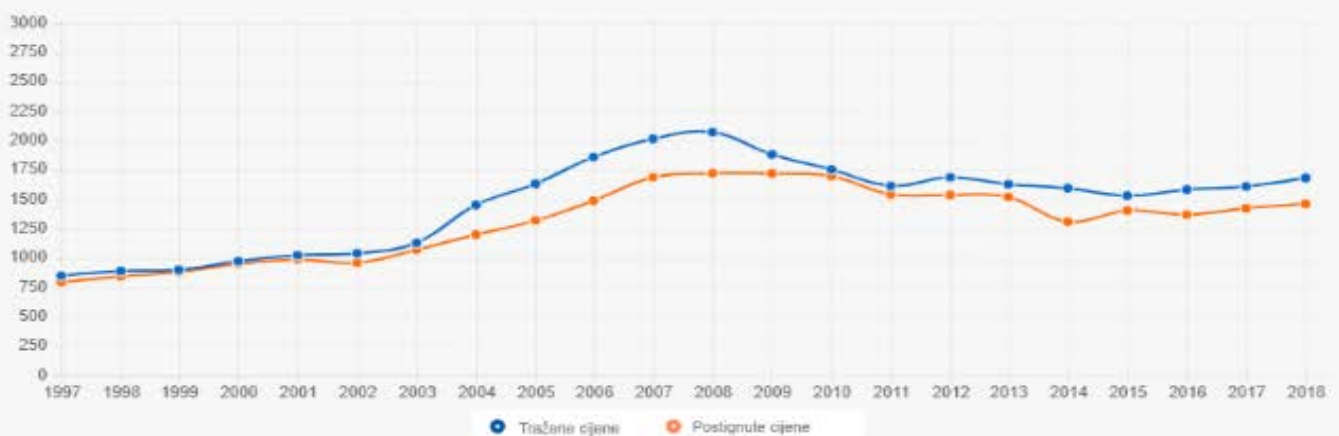
5,71%

U odnosu na početak godine

4,77%

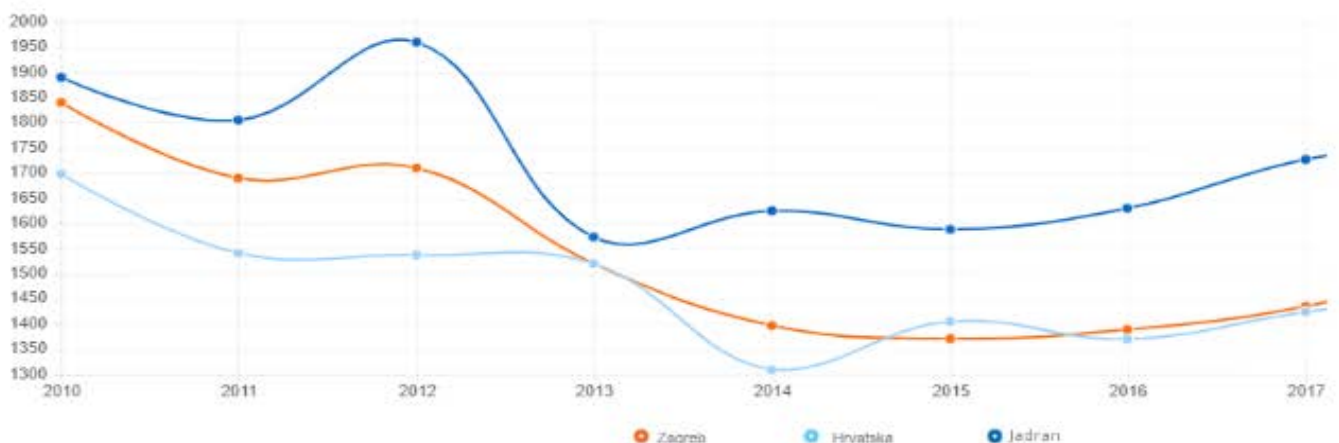
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

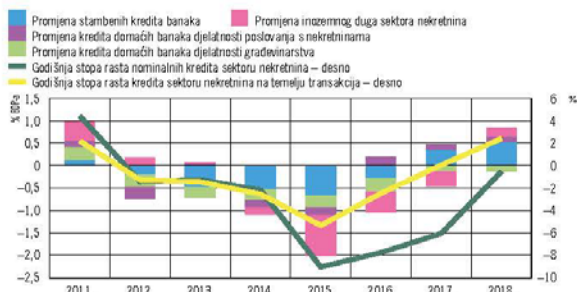


Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Hrvatska narodna banka (www.hnb.hr)

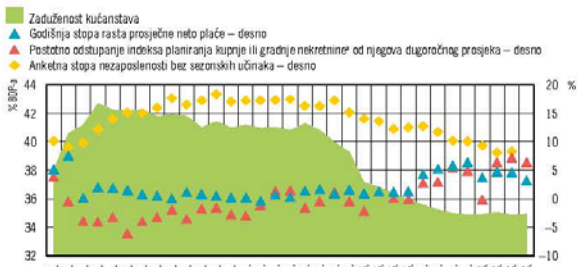
4. Nekretnine⁶

Slika 4.1. Dug sektora nekretnina blago je porastao



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te se temelje na podacima o transakcijama. U inozemni dug uključen je dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva.
Izvor: HNB

Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohoda i optimizma potrošača



* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.
Izvor: DZS; HNB

Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

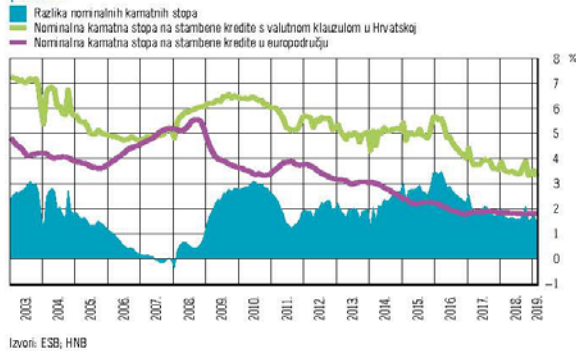
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu

⁶ U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.

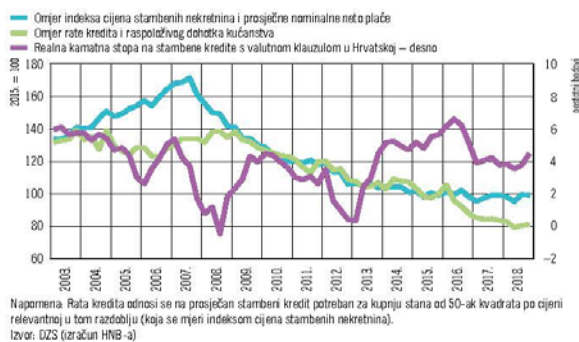
Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamentata



Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamentata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina⁷ blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi⁸, osobito mladog dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima⁹. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

⁷ Mjerenom omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće

⁸ Draženović, I., Kunovac, M. i Pripušić, D. (2018.): *Dynamics and Determinants of Emigration: The Case of Croatia and Experience of New EU Member States*, Public Sector Economics, 4(42), str. 415 – 447

⁹ Od početka 2018. Odlukom HNB-a uvedeni su stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti potrošača pri odobravanju stambenih potrošačkih kredita, a bankama je početkom 2019. preporučeno da te kriterije primjenjuju i za nestambene kredite koji se odobravaju na pet ili više godina (vidi Poglavlje 8. Instrumenti makrobitetne politike).

Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita

Subvencioniranje stambenih kredita¹ mjera je pomoći Vlade Republike Hrvatske koja se primjenjuje od 2017., a kojom se olakšava problem stambenog zbrinjavanja građana mlađih od 45 godina koji nemaju u vlasništvu nekretninu prikladnu za dugoročno rješavanje stambenog pitanja² kroz subvenciju otplate dijela stambenoga kredita. Prema Vladi Republike Hrvatske svrha je programa poticanje demografske obnove društva, urbana regeneracija naselja i smanjenje iseljavanja mladih obitelji. Program subvencioniranja odnosi se na stambene kredite koji se odobravaju za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, u iznosu do najviše 1500 eura po metru kvadratnom u kunsnoj protuvrijednosti. Ukupan iznos stambenoga kredita koji se subvencionira ograničen je do najviše 100.000 eura. Iznos po metru kvadratnom i ukupni iznos stambenoga kredita mogu biti i veći, no u tom slučaju razlika se ne subvencionira. Rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina.

Inicijalni rok subvencije kredita ugovorenih tijekom 2017. iznosi četiri godine, a taj je rok produžen na pet godina za kredite koji su ugovoreni tijekom 2018. Rok se može dodatno produžiti za dvije godine za svako živorođeno odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita.³ Također, ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja, dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.⁴

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u nastavku teksta: APN) zadužena je za provedbu programa. Subvencije su odobrene u 2017. i 2018., a nastavak provedbe programa planira se do kraja 2020. godine. Podaci o provedbi programa subvencioniranja APN-a pokazuju da je broj odobrenih subvencija porastao s 2314 u 2017. na 2972 u 2018. godini (Slika 1.), odnosno za 28% (što ukupno čini 5286 odobrenih subvencija). Pritom u obje godine prevladavaju odobrene subvencije za kupnju stana.

Kada je riječ o ukupnom odobrenom iznosu subvencioniranja u cjelokupnom razdoblju isplate subvencije, on se smanjio s ukupno 178 mil.

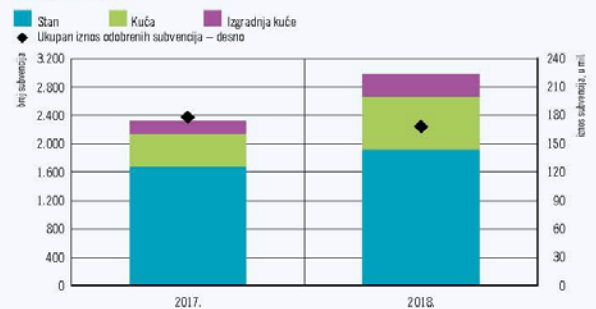
1 Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 65/2017. i 61/2018.) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 76/2017.).

2 Subvencija se može odobriti građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenoga kredita koje utvrđuje kreditna institucija, a koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

3 Prema Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita upućenih na javno savjetovanje tijekom 2019. rok subvencioniranja od jeseni 2019. dodatno bi se produžio za jednu godinu po svakom djetetu koje u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenoga kredita nije starije od 18 godina.

4 Za subvencije ugovorene tijekom 2017. produljenje roka otplate kredita iznosilo je godinu dana.

Slika 1. Odobrene subvencije prema namjeni kreditiranja i ukupan iznos

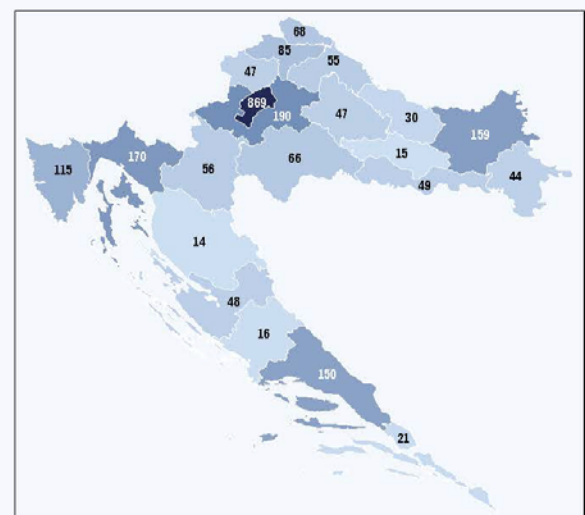


Izvor: APN

kuna u 2017. na 168 mil. kuna u 2018. Smanjenje ukupnoga ugovorenog iznosa subvencija u 2018., unatoč zamjetnom povećanju broja odobrenih subvencija i godinu dana produljenom trajanju isplate subvencija, rezultat je promjena u pravilima koja definiraju visinu isplaćene subvencije.

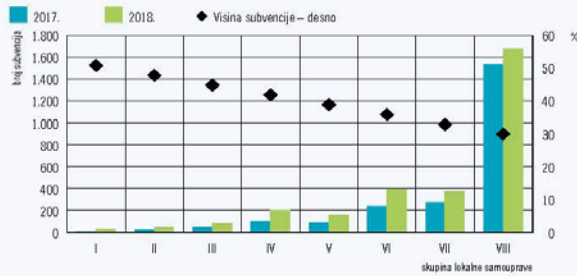
U 2017. godini visina subvencije ograničena je na polovinu mjesečnih obroka otplate kredita na cijelom području Republike Hrvatske. Stoga je u programu subvencioniranja očekivano dominirao Grad Zagreb u broju (Slika 2.) i iznosu odobrenih subvencija, u apsolutnim iznosima kao i prilagođenima za broj stanovnika. Izmjenama i dopunama Zakona o

Slika 2. Ukupan broj subvencioniranih kredita tijekom 2017.



Izvor: APN

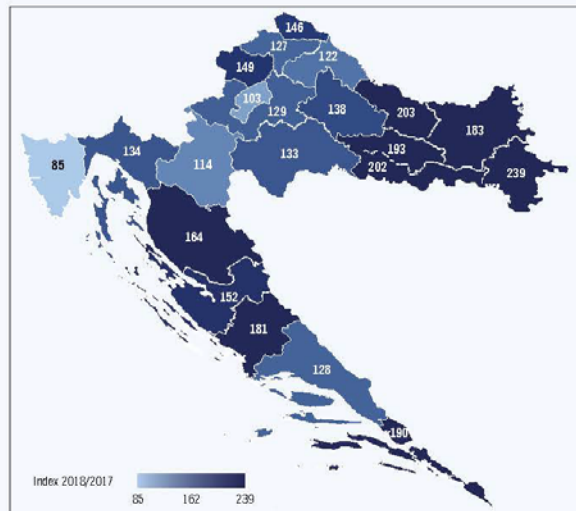
Slika 3. Broj odobrenih subvencija u odnosu na razvijenost jedinice lokalne samouprave i visinu predviđene subvencije



Napomena: Prikazana je visina subvencije za razdoblje 2018. – 2020. Razvijenost je određena Odlukom o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti.
Izvor: APN

subvencioniranju stambenih kredita tijekom 2018. izmijenjen je članak o načinu subvencioniranja kredita (članak 11.) te u 2018. i idućim godinama visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti jedinica lokalne samouprave⁵ na kojima se nekretnina kupuje odnosno gradi. Indeks razvijenosti jedinica lokalne i područne samouprave temelji se na prosječnom dohotku i primanjima po stanovniku, stopi nezaposlenosti, općem

Slika 4. Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita (2018. u odnosu na 2017., mjereno indeksom)

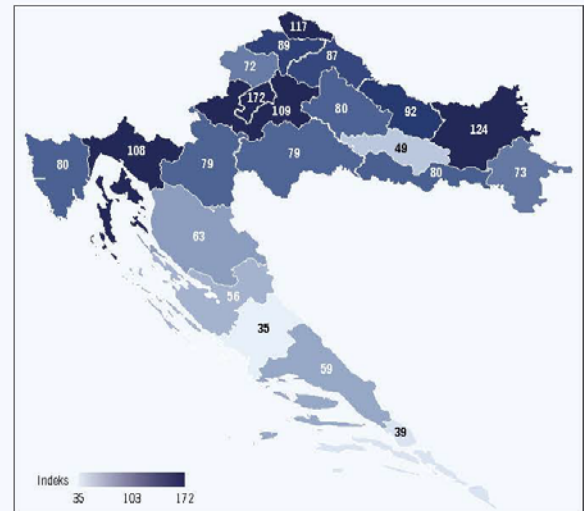


Izvor: APN

⁵ Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN, br. 132/2017.)

⁶ Uredba o indeksu razvijenosti (NN, br. 131/2017.)

Slika 5. Indeks ukupnog broja subvencija u 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika



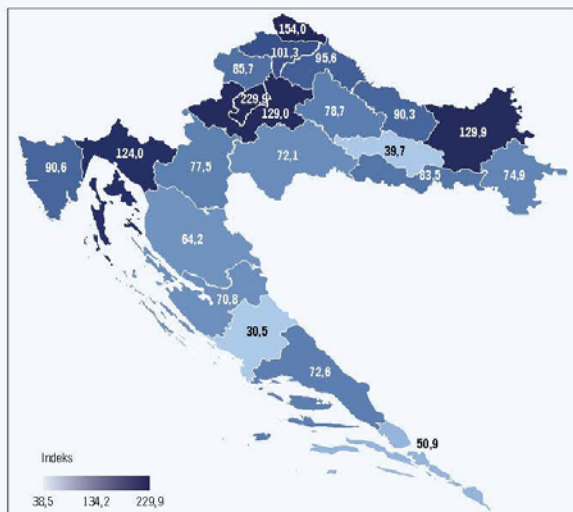
Napomena: Indeks je izračunat kao omjer prosječnog broja subvencija po stanovniku u pojedinoj županiji i prosječnog broja subvencija po stanovniku u RH.
Izvor: APN

kretanju stanovništva, stupnju obrazovanosti i indeksu starenja.⁶ Iznosi subvencije u 2018. i idućim godinama kreću se od 30% za iznadprosječno razvijene do 51% iznosa mjesečnih obroka otplate kredita za ispodprosječno razvijene jedinice lokalne samouprave.

Nakon usvajanja ovih zakonskih izmjena istočna Hrvatska i Lika, kao regije s najmanjim indeksom razvijenosti, zabilježile su najznačajniji postotni porast broja subvencioniranih kredita (Slika 4.). Također, značajan porast subvencioniranih kredita ostvaren je u 2018. i u pojedinim dijelovima Primorja, gdje je tijekom 2017. plasman subvencioniranih kredita bio izrazito nizak (dijelovi Šibensko-kninske i Dubrovačko-neretvanske županije). Unatoč usvajanju ovih zakonskih izmjena, broj odobrenih subvencioniranih kredita i dalje je zamjetno najviši u onim jedinicama lokalne samouprave koje su najrazvijenije, iako se udio odobrenih subvencija u najrazvijenijim jedinicama lokalne samouprave u ukupno odobrenim subvencioniranim kreditima smanjio za 10 postotnih bodova (Slika 4.).

Sveukupno gledano, ukupan broj odobrenih subvencioniranih kredita tijekom 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika u pojedinim županijama, pokazuje da je u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji, Primorsko-goranskoj, Međimurskoj i Osječko-baranjskoj županiji odobren iznadprosječan broj subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 5.). Županije srednje i istočne Hrvatske i Istra blago zaostaju za

Slika 6. Ukupan iznos subvencija odobrenih u 2017. i 2018., prilagođen za broj stanovnika



Napomena: Indeks je zračunat kao omjer ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u pojedinoj županiji i ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u RH.
Izvor: APN

prosjekom odobrenih subvencioniranih kredita po broju stanovnika. S druge strane, broj odobrenih subvencioniranih kredita po stanovniku u Dalmaciji zamjetno je niži od prosjeka zabilježenog u ostatku Hrvatske s obzirom na to da je od ukupnog broja kredita odobrenih u programu subvencioniranja desetina odobrena u Dalmaciji. Nasuprot tome, podaci o broju prodanih nekretnina (vidi Poglavlje 3. Nekretnine) pokazuju da je oko trećine svih prodanih nekretnina u Hrvatskoj u 2018. bilo locirano u Dalmaciji (vidi Poglavlje 3. Nekretnine, Slika 4.4.). Stoga se malen broj odobrenih subvencija vjerojatno može objasniti činjenicom da su u Dalmaciji kretanja na tržištu nekretnina uvelike određena turističkom aktivnošću.

Naposljetku, analiza ukupnih odobrenih iznosa subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 6.) tijekom obje godine trajanja programa (2017. i 2018.) pokazuje istu dinamiku kao broj subvencioniranih kredita te da je najviše sredstava usmjereno prema Gradu Zagrebu. Ipak, zbog izmjena u visini subvencije, koja je od 2018. obrnuto proporcionalno povezana s razvijenošću jedinice lokalne samouprave, u budućnosti očekujemo veću ujednačenost odobrenih iznosa subvencija među županijama.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Splitsko-dalmatinska županija		
Grad/Općina:	Selca		
Naselje:	Povlja		
Razvojna skupina:	5. od 8 Izvor podataka: MRRFEU		
Indeks razvijenosti:	101,098		
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište		
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home		
- za grad/općinu:	-		
- za naselje:	6		
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:	- €m2		
- za naselje:	95 €m2		
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2015 =	0	Izvor podataka: eNekretnine
	2016 =	2	
	2017 =	0	
	2018 =	0	
	2019 =	0	

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	15.11.2016.	05.11.2018.	15.03.2017.	05.09.2017
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar
	kat.čest.br.			
	1667/40	967/21	952/12	951/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	195.166,34	386.228,02	727.728,89	963.637,61
Prodajna cijena (€)	26.000,00	52.000,00	98.000,00	130.000,00
Površina (m2)	312,00	507,00	990,00	1.300,00
Cijena (€m2)	83,33	102,56	98,99	100,00

Izvor podataka: sustav eNekretnine

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
6.1. Građevinsko zemljište

	Datum kupoprodaje	15.11.2016.	05.11.2018.	15.03.2017.	05.09.2017
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar
		kat.čest.br.			
		1667/40	967/21	952/12	951/1
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	195.166,34	386.228,02	727.728,89	963.637,61
	Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje (kn/€)	7,506398	7,427462	7,425805	7,412597
	Prodajna cijena (€)	26.000,00	52.000,00	98.000,00	130.000,00
	Površina (m ²)	312,00	507,00	990,00	1.300,00
	Cijena (€/m ²)	83,33	102,56	98,99	100,00
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	103,930	103,930	103,930	103,930
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	103,930			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	83,33	102,56	98,99	100,00
	Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)	18,75%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	101,39	113,50	102,25	105,46
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	119,24			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,18	1,05	1,17	1,13
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	98,33	107,69	115,82	113,00
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m²)	98,33	107,69	115,82	113,00
	Srednja vrijednost (€/m²)	108,71			

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	-12,02	-2,66	5,47	2,66
Relativno odstupanje od medijana	-10,89%	-2,41%	4,96%	2,41%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	12,02	2,66	5,47	2,66
Kvadrat odstupanja	144,36	7,05	29,98	7,05
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	110,35			
Standardna devijacija	6,86			
Dvostruka standardna devijacija	13,73			
Prosječno apsolutno odstupanje	5,70			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **109,00 €m²**

Kat.čest.br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
1201/1	3.805,00	109,00	0,25	1,00	103.686,25	III
1201/3	625,00	109,00	0,25	1,00	17.031,25	III
1202/5	142,00	109,00	0,25	1,00	3.869,50	III
1201/5	761,00	109,00	0,25	1,00	20.737,25	III
1202/3	131,00	109,00	0,25	1,00	3.569,75	III
1203/2	622,00	109,00	0,25	1,00	16.949,50	III
SVEUKUPNO					165.843,50	

Prilog. Kategorije zemljišta

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

PRIOLOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

6.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³

K1 = 0,00 m³ × 0,00 €/m³ BV = 0,00 €

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³

K2 = 0,00 m³ × 0,00 €/m³ BV = 0,00 €

Cijena priključaka iznosi : **K3 = 0,00 €**

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 €

6.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata za obračun troškova vanjskog uređenja.

Vu = 0,00 €

6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

Ut = 0,00 €

- REKAPITULACIJA -

1.	Građevinsko zemljište	165.843,50	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		165.843,50	€

Površina zemljišta = 6.086,00 m²

Jedinična cijena = 27,25 €/m²
ili 202,51 kn/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Zemljišta**

na lokaciji: **Povlja, HR-21413 Povlja, Otok Brač
Splitsko-dalmatinska županija**

predloženih od : **AETERNA ALEX d.o.o. u stečaju, Zagreb, Rapska 46B
HR-10000 Zagreb, Grad Zagreb**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) iznosi: Srednji tečaj HNB-a: 1 €= 7,431599 kn

K.O.	ZK.ČEST. BR.	KAT.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)	VRIJEDNOST (kn)	Odnosno prema čl. 38. st. 5. Pravilnika ZAOKRUŽENO (kn)
Povlja	1201/1	1201/1	103.686,25	770.554,63	771.000,00
	1201/3	1201/3	17.031,25	126.569,42	127.000,00
	1202/5	1202/5	3.869,50	28.756,57	28.800,00
	1201/5	1201/5	20.737,25	154.110,93	154.000,00
	1202/3	1202/3	3.569,75	26.528,95	26.500,00
	1203/2	1203/2	16.949,50	125.961,89	126.000,00
UKUPNO:			165.843,50	1.232.482,39	1.233.300,00

Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 04. prosinca 2019. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16. OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
 Stanje na dan: 19.03.2019. 23:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301671, POVLJA

Broj ZK uložka: 197

Broj zadnjeg dnevnika: Z-870/2015

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-45742/2017, Z-40295/2018 (A-V), Z-40295/2018 (A-VI), Z-40295/2018 (A-VII), Z-47975/2018 (A-V), Z-47975/2018 (A-VI), Z-47975/2018 (A-VII)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: V, VI, VII (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
V						
1.	1201/1	VINOGRAD				
2.	1201/3	VINOGRAD				
3.	1202/5	ŠUMA				
VI						
1.	1201/5	VINOGRAD				
2.	1202/3	ŠUMA				
VII						
1.	1203/2	ŠUMA				

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo V - 1. Vlasnički dio: 1/1		
AETERNA ALEX D.O.O., ZAGREB, SAVSKA CESTA 66		
2.1	Zaprimljeno 29.08.2012. broj Z-2367/12 Čini se vidljivim zabrana otuđenja, opterećenja i raspolaganja upisana u listu C.	
ZK tijelo VI - 1. Vlasnički dio: 1/1		
AETERNA ALEX D.O.O., ZAGREB, SAVSKA CESTA 66		
2.1	Zaprimljeno 29.08.2012. broj Z-2367/12 Čini se vidljivim zabrana otuđenja, opterećenja i raspolaganja upisana u listu C.	
ZK tijelo VII - 1. Vlasnički dio: 1/1		
AETERNA ALEX D.O.O., ZAGREB, SAVSKA CESTA 66		
2.1	Zaprimljeno 29.08.2012. broj Z-2367/12 Čini se vidljivim zabrana otuđenja, opterećenja i raspolaganja upisana u listu C.	

Katastarska općina: 301671, POVLJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 197
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo V		
1.1	Zaprimljeno 10.04.2015. broj Z-870/15 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, od dana 03. travnja 2015.god., posl. broj 3 St-207/15-4, u stečajnom postupku nad dužnikom AETERNA ALEX d.o.o., Zagreb, Rapska 46B, OIB: 27025040845, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom AETERNA ALEX d.o.o., Zagreb, Rapska 46B, OIB: 27025040845.	
ZK tijelo VI		
1.1	Zaprimljeno 10.04.2015. broj Z-870/15 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, od dana 03. travnja 2015.god., posl. broj 3 St-207/15-4, u stečajnom postupku nad dužnikom AETERNA ALEX d.o.o., Zagreb, Rapska 46B, OIB: 27025040845, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom AETERNA ALEX d.o.o., Zagreb, Rapska 46B, OIB: 27025040845.	
ZK tijelo VII		
1.1	Zaprimljeno 10.04.2015. broj Z-870/15 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, od dana 03. travnja 2015.god., posl. broj 3 St-207/15-4, u stečajnom postupku nad dužnikom AETERNA ALEX d.o.o., Zagreb, Rapska 46B, OIB: 27025040845, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom AETERNA ALEX d.o.o., Zagreb, Rapska 46B, OIB: 27025040845.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo V, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 29.08.2012. broj Z-2367/12 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl. broj: 15. P-1098/12 od dana 27. kolovoza 2012. godine, u pravnoj stvari tužitelja - predlagatelja osiguranja Aleksejusa Čumaka iz Vilnusa, Republika Litva, Latvij 58-12, sa stalnim boravištem u Makarskoj, Neretvanskih knezova 8/1, OIB 45419470385, protiv tužene - protivnice osiguranja 1. Darie Chumak (ranije Viktorova) iz Ruske Federacije, Rusija, St. Petersburg, Nab. R. Karpovki 19/30, OIB 70539082190 i tuženika - protivnika osiguranja 2. Sergeya Ionkina iz Ruske Federacije, Rusija, Moskva, Novoperedelkinskaya 16/269, OIB 41155603490, radi određivanja privremene mjere, zabilježuje se zabrana otuđenja, opterećenja i raspolaganja nekretnina lista A) upravi društva Aeterna Alex d.o.o., Baška Voda, Stjepana Radića 2, OIB 27025040845.		
1. ZK tijelo VI, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 29.08.2012. broj Z-2367/12 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl. broj: 15. P-1098/12 od dana 27. kolovoza 2012. godine, u pravnoj stvari tužitelja - predlagatelja osiguranja Aleksejusa Čumaka iz Vilnusa, Republika Litva, Latvij 58-12, sa stalnim boravištem u Makarskoj, Neretvanskih knezova 8/1, OIB 45419470385, protiv tužene - protivnice osiguranja 1. Darie Chumak (ranije Viktorova) iz Ruske Federacije, Rusija, St. Petersburg, Nab. R. Karpovki 19/30, OIB 70539082190 i tuženika - protivnika osiguranja 2. Sergeya Ionkina iz Ruske Federacije, Rusija, Moskva, Novoperedelkinskaya 16/269, OIB 41155603490, radi određivanja privremene mjere, zabilježuje se zabrana otuđenja, opterećenja i raspolaganja nekretnina lista A) upravi društva Aeterna Alex d.o.o., Baška Voda, Stjepana Radića 2, OIB 27025040845.		
1. ZK tijelo VII, na suvlasnički dio: 1			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 301671, POVLJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 197

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 29.08.2012. broj Z-2367/12 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl. broj: 15. P-1098/12 od dana 27. kolovoza 2012. godine, u pravnoj stvari tužitelja - predlagatelja osiguranja Aleksejusa Čumaka iz Vilnusa, Republika Litva, Latvij 58-12, sa stalnim boravištem u Makarskoj, Neretvanskih knezova 8/1, OIB 45419470385, protiv tužene - protivnice osiguranja 1. Darie Chumak (ranije Viktorova) iz Ruske Federacije, Rusija, St. Petersburg, Nab. R. Karpovki 19/30, OIB 70539082190 i tuženika - protivnika osiguranja 2. Sergeya Ionkina iz Ruske Federacije, Rusija, Moskva, Novoperedelkinskaya 16/269, OIB 41155603490, radi određivanja privremene mjere, zabilježuje se zabrana otuđenja, opterećenja i raspolaganja nekretnine lista A) upravi društva Aeterna Alex d.o.o., Baška Voda, Stjepana Radića 2, OIB 27025040845.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.03.2019.

Izvod iz katastarskog plana



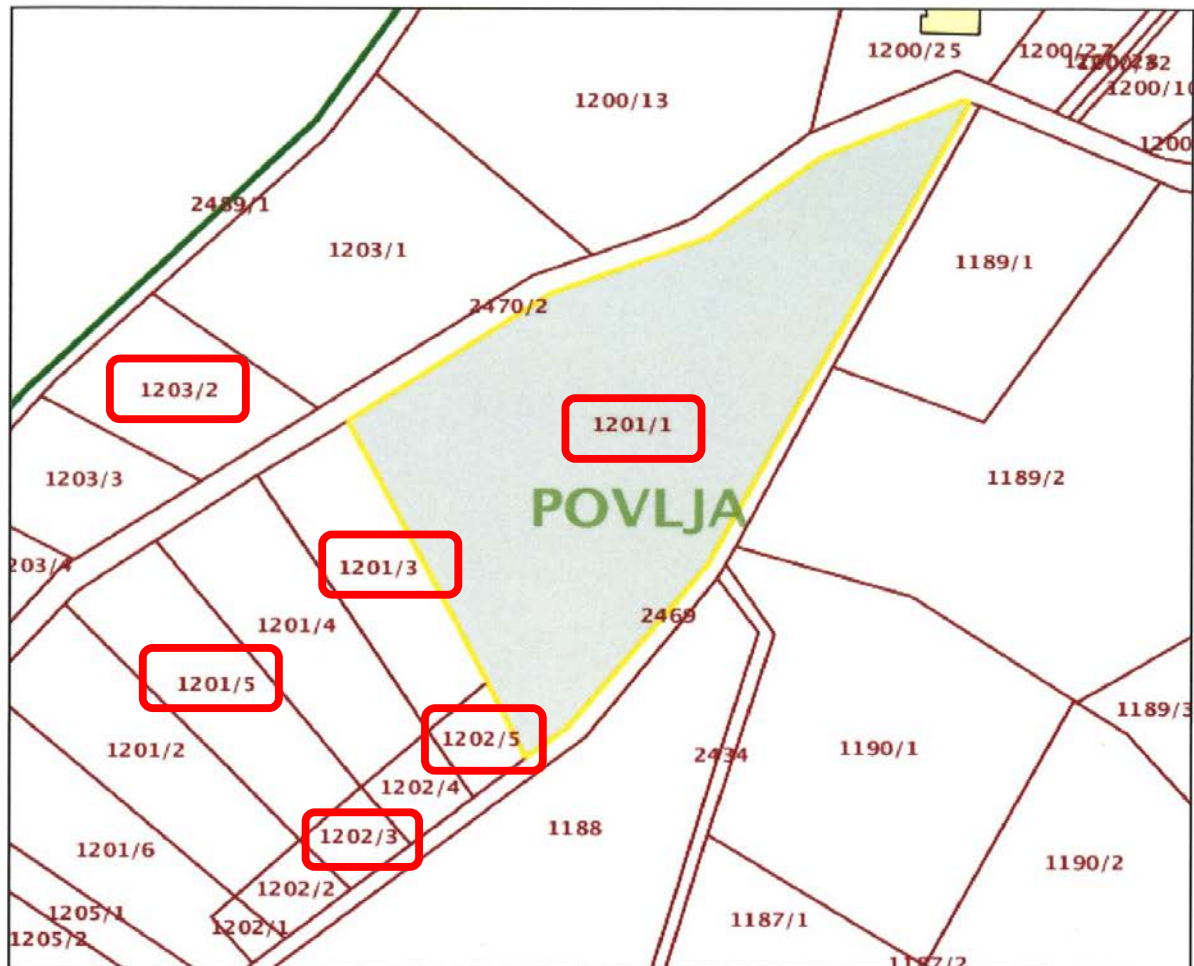
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POVLJA, 301671
k.č. br.: 1201/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 02.12.2019

Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.03.2019. 23:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POVLJA (Mbr. 301671)

Posjedovni list: 168

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ZLATAR ANDRO, POVLJA, POVLJA	04898499184
1/2	ZLATAR BLAŽENKO-PETAR, MUŠKAT 6, SUPETAR	07749986030

Podaci o katastarskim česticama

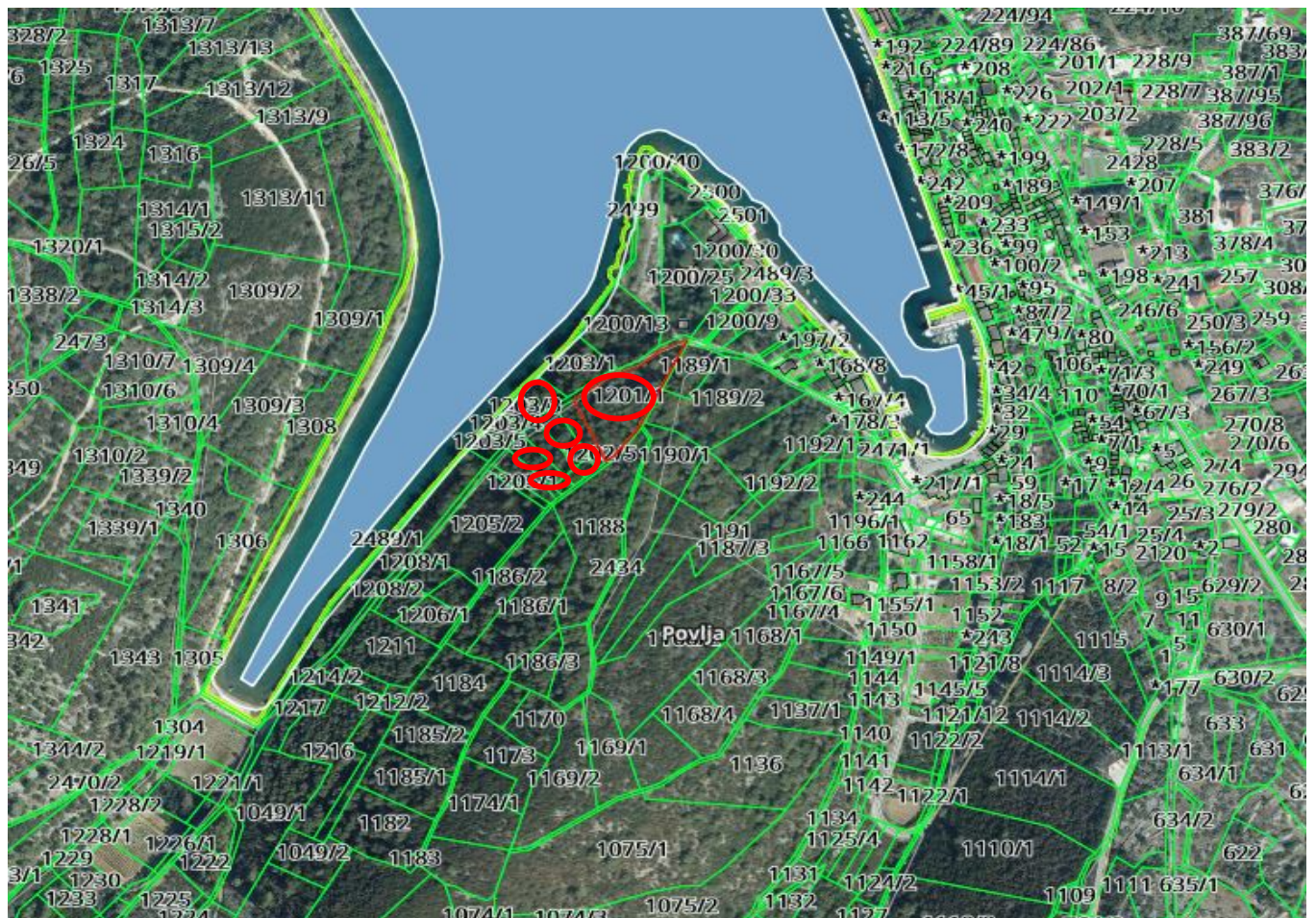
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		75/3	U MJESTU GNJOJIŠTE	108 108	5		
		87/2	U MJESTU GNJOJIŠTE	54 54	5		
*		87/2	U MJESTU ŠTALA	20 20	5		
*	D	146/1	U MJESTU KUĆA, U MJESTU	10 10	5, 2		
*	D	146/5	U MJESTU KUĆA, U MJESTU	6 6	5		
*	D	146/7	U MJESTU KUĆA, U MJESTU	3 3	5, 2		
*		185	U MJESTU KUĆA, U MJESTU	25 25	5		
		254/2	PRODOCA MASLINJAK	50 50	5		
		275/2	U MJESTU MASLINJAK	163 163	5		
		309	ZAVALE PAŠNJAK MASLINJAK	1162 962 200	5		
		342	ZAVALE PAŠNJAK	1214 1214	6		

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
		610	BRDO	993	5		
			GOMILA I KAMEN	333			
			MASLINJAK	660			
		636/1	VRH GORANJICE	1579	5		
			PAŠNJAK	879			
			MASLINJAK	700			
		717	POD VITINE	1083	5		
			PAŠNJAK	1083			
		737	POD VITINE	104	5		
			PAŠNJAK	104			
		738	POD VITINE	554	5		
			PAŠNJAK	554			
		739	POD VITINE	493	5		
			PAŠNJAK	493			
		761/1	PRISTAVE	1314	5		
			PAŠNJAK	1314			
		944/2	NAKAL	558	5		
			GOMILA I KAMEN	158			
			MASLINJAK	400			
		945/1	NAKAL	913	5		
			MASLINJAK	600			
			GOMILA I KAMEN	313			
		1104/2	POVLJ.DOLAC	1187	5		
			PAŠNJAK	1187			
		1104/3	POVLJ.DOLAC	388	5		
			PAŠNJAK	388			
		1107/1	GORANJICE	1992	5		
			PAŠNJAK	1992			
		1108	GORANJICE	763	5		
			PAŠNJAK	763			
		1109	GORANJICE	240	5		
			PAŠNJAK	240			
		1201/1	ZA RATAČ	3805	5		
			ŠUMA	3805			
		1201/3	ZA RATAČ	625	5		
			PAŠNJAK	625			
		1201/5	ZA RATAČ	761	5		
			PAŠNJAK	761			
		1202/3	ZA RATAČ	131	5		
			PAŠNJAK	131			
		1202/5	ZA RATAČ	142	5		
			PAŠNJAK	142			
		1203/2	ZA RATAČ	622	5		
			PAŠNJAK	622			

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
		1744	PLIŠ	6546	4		
			MASLINJAK	1000			
			PAŠNJAK	5546			
		1745	PLIŠ	3990	4		
			PAŠNJAK	3990			
		1746	PLIŠ	1746	4		
			PAŠNJAK	1746			
		1755	PLIŠ	1036	4		
			PAŠNJAK	736			
			MASLINJAK	300			
		1860/2	ŽURŽEJAC	410	7		
			PAŠNJAK	410			
		1861/3	DIDOLICE	1766	7		
			PAŠNJAK	1766			
		1862/1	DIDOLICE	946	7		
			PAŠNJAK	946			
		1870/3	ŽURŽEJAC POD PROPAD	713	7		
			PAŠNJAK	713			
		1870/4	ŽURŽEJAC POD PROPAD	1312	7		
			PAŠNJAK	1312			
		1870/5	ŽURŽEJAC POD PROPAD	577	7		
			PAŠNJAK	577			
		1872/1	GOR.DRAMOTINJ	234	7		
			PAŠNJAK	234			
		1872/4	GOR.DRAMOTINJ	151	7		
			PAŠNJAK	151			
		1873/1	GOR.DRAMOTINJ	989	7		
			ŠUMA	989			
		1885/6	ZA PLIŠ PRODOCA	1074	4		
			PAŠNJAK	1074			
		1885/7	ZA PLIŠ PRODOCA	1680	4		
			PAŠNJAK	1680			
		1886	ZA PLIŠ PRODOCA	392	4		
			MASLINJAK	392			
		1925	DRAMOTINJ	1960	5		
			MASLINJAK	300			
			PAŠNJAK	1660			
		2293/2	MEJE	310	5		
			PAŠNJAK	310			
Ukupna površina katastarskih čestica				154582			

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

Geoportal DGU



Javna prometna površina



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
IPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.12.2019. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POVLJA (Mbr. 301671)

Posjedovni list: 174

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO, POVLJA,, POVLJA	

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
		6/2	U MJESTU	76	5		
			KAMENJAR	76			
		10	U MJESTU	29	5		
			KAMENJAR	29			
		135	U MJESTU	148	5		
			DVORIŠTE	148			
		136	U MJESTU	435	5		
			DVORIŠTE	435			
		156/12	U MJESTU	14	5		
			PUT	14			
		188/3	U MJESTU	61	5		
			DVORIŠTE	61			
		189/4	U MJESTU	29	2		
			PUT	29			
		189/5	U MJESTU	18	2		
			DVORIŠTE	18			
*		210/2	U MJESTU	32	5		
			PUT	32			
*		211	U MJESTU	4	5		
			KUĆA, U MJESTU	4			
		220	U MJESTU	72	2		
			DVORIŠTE	72			
		223/4	U MJESTU	19	2		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	19			
		223/5	U MJESTU	20	2		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	20			

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
		2450	GORANJICE PUT	1302 1302	5		
		2451	GORANJICE PUT	403 403	5		
		2452	GORANJICE PUT	500 500	5		
		2453	GORANJICE PUT	223 223	5		
		2454	GORANJICE PUT	2417 2417	5		
		2455	GORANJICE PUT	349 349	5		
		2456	GORANJICE PUT	1388 1388	5		
		2457	GORANJICE PUT	1309 1309	5		
		2458	GORANJICE PUT	845 845	5		
		2459	GORANJICE PUT	539 539	5		
		2460	GORANJICE PUT	3895 3895	5		
		2461	GORANJICE PUT	1381 1381	5		
		2462	GORANJICE PUT	320 320	5		
		2463	GORANJICE PUT	5866 5866	5		
		2464	GORANJICE PUT	1723 1723	5		
		2465	GORANJICE PUT	1759 1759	5		
		2466	GORANJICE PUT	1615 1615	5		
		2467	GORANJICE PUT	1935 1935	5		
		2468	GORANJICE PUT	435 435	5		
		2469	GORANJICE PUT	1446 1446	5		
		2470/2	GORANJICE PUT	20105 20105	5		
		2470/3	RATAC PUT	274 274	5		

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
		2490	GORANJICE	31028	4		
			PUT	31028			
		2491	GORANJICE	3460	5		
			PUT	3460			
		2492	KUK	347	6		
			PUT	347			
		2493	ZAVALE	2490	6		
			PUT	2490			
		2494	KLUŠNJE	726	6		
			PUT	726			
		2495	KLUŠNJE	454	4		
			PUT	454			
		2496	KLUŠNJE	963	3		
			PUT	963			
		2497	KLUŠNJE	2571	6		
			PUT	2571			
		2498	KLUŠNJE	3867	2		
			PUT	3867			
Ukupna površina katastarskih čestica				344534			

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

Značenje oznaka pravnih režima: PD-POMORSKO DOBRO.