

ELABORAT

PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



<i>Elaborat broj :</i>	<i>01/05-2015/P</i>
<i>Nekretnina:</i>	<i>k.č.zem.2735,2736,2737,2734,2738 i dio 2742 k.o.Bol</i>
<i>Lokacija :</i>	<i>k.o.Bol</i>
<i>Datum :</i>	<i>08.svibnja 2015.</i>





**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-915/2012
Split, 05. studenoga 2012. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući temeljem odredbe članka 140. stavak 3. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 150/05, 16/07, 113/08 i 153/09, 116/10 i 122/10-pročišćeni tekst, 27/11, 130/11, dalje: Zakon o sudovima), te članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 88/08, 08/09, 126/11, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

SLAVEN RUNJE, dipl.ing.građ., iz Splita, Stepinčeva 14

ponovno se imenuje

stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Splitu.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 140. stavak 3. Zakona o sudovima članka, te članka 11. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 11. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 2. stavka 2. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika za imenovanje, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije osuđivan, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA
dr.sc. Ante Perkušić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba temeljem odredbe članka 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. područnim Općinskim sudovima
4. web stranice suda
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik



S A D R Ź A J :

1. UVOD

2. NALAZ

2.1. Opis lokacije i nekretnine

2.2. Geometrijski podatci

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

3.1. Komparativna (usporedna) metoda

4. MIŠLJENJE

5. PRILOZI

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja , Općine Bol , bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište na lokaciji budućeg groblja , koje se nalazi u k.o.Bol :

Zemljišni odjel Suda					odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
2735	1256		Bol	vinograd		2735	Bol	468
2736	1256		Bol	vinograd		2736	Bol	468
2737	1256		Bol	neplodno		2737	Bol	468
2734	1495		Bol	vinograd		2734	Bol	10
2738	1311		Bol	vinograd		2738	Bol	205
2742	922			oranica		2742	Bol	305

Dokumentacija: - e - izvadci iz zemljišne knjige za predmetne parcele
- e - posjedovni listovi za predmetne parcele

2. NALAZ

2.1. OPIS LOKACIJE I NEKRETNINE

Predmetne nekretnine u naravi predstavlja izdvojeno građevinsko zemljište na lokaciji budućeg Borskog groblja , u katastarskom operatu označenim kao čestice zemlje 2735 , 2736 , 2737 , 2734 , 2738 i dio 2742 k.o.Bol.

Za predmetno područje je donesena slijedeća prostorno planska dokumentacija :

-Prostorni plan Županije Splitsko Dalmatinske (sl.gl.1/03) i izmjene i dopune PP SDŽ (8/04,5/05,13/07,9/13)

- Prostorni plan općine Bol sa izmjenama i dopunama (Sl. Glasnik općine Bol, br. 8/2007 i 7/2013)

- UPU Groblja Sv.Lucije (Sl.gl.općine Bol br.2/2013)

Prema Odredbama za provođenje Izmjena i dopuna Prostornog plana općine Bol , člankom 22. Je predviđena je za izdvojeno građevinsko područje izrada DPU groblja Sv.Lucije.

Prema Odredbama za provođenje Urbanističkog plana uređenja Groblja Sv.Lucije , i to člankom 13 , predviđeno je od predmetnih katastarskih čestica formiranje dvije građevne parcele u ukupnoj površini od 12.100 m².

Dakle , prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji , predmetne katastarske čestice predstavljaju građevne čestice u izdvojenom građevinskom području.

Prema članku.2 Zakona o grobljima (NN-19/98,50/12) „ , „..groblja su komunalni objekti u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Katastarske čestice koje su predmet ovog elaborata nalaze se u privatnom vlasništvu .

Uvažavajući tu činjenicu , a prema „Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina“ NN-br.79/2014 , predmetno zemljište se temeljem čl.10.stavak.1. točka 2. , može svrstati u drugu kategoriju zemljišta .

- Lokacija



UPU Groblja Sv.Lucije

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GROBLJA SV. LUCIJE U BOLU

1.KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

kazalo:

GRANICA OBUHVATA

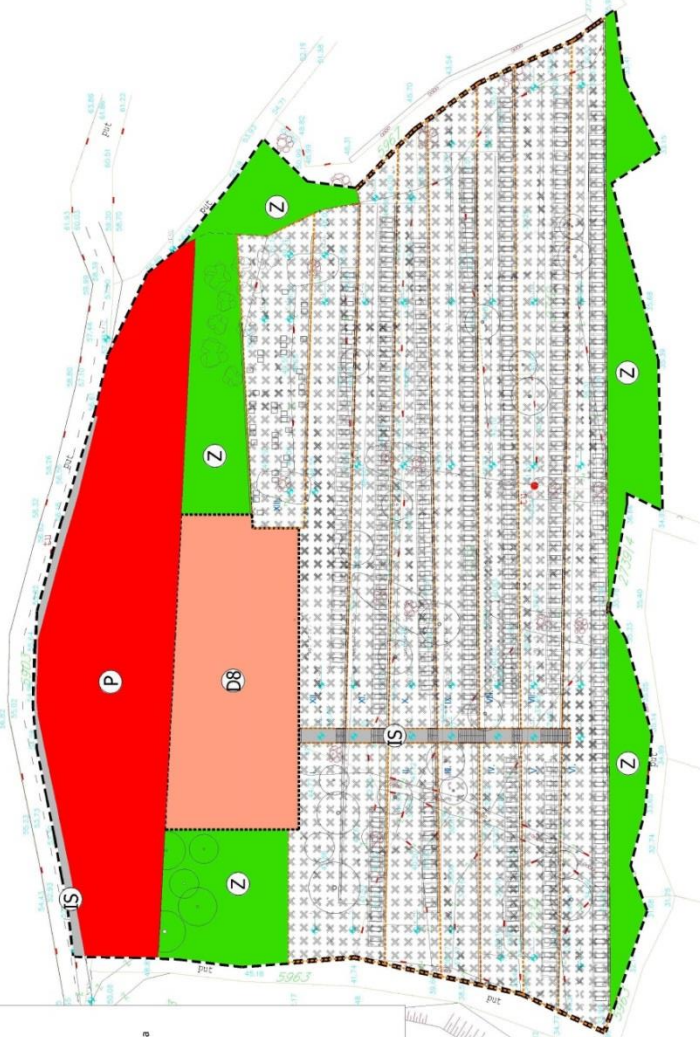
GROBLJE

Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

D8 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
prostorije za ispraznu i pogon groblja

IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH
SUSTAVA

P PARKIRALIŠTE



ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA	OPĆINA BOL
Naziv prostornog plana: UPU GROBLJA SV. LUCIJE U BOLU	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: M 1:500
Program ijele za uređenje stajla u prostoru:	Ostala podzemna ijele u zemljištu (izborno ijele):
Program ijele za uređenje stajla u prostoru:	21.01.2013. Službeni glasnik općine Bol 22013
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid odnaci:
10.12.2011.	01.01.2012. do 30.01.2012.
Povoljena javna rasprava (datum objave):	Javni uvid odnaci (povoljena javna rasprava):
13.06.2012.	01.01.2012. do 30.01.2012.
Priklad ijele odgovaraju za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
THOMER MARKOVIĆ	
Suglasnost na plan javni dani 17. Zaveza s pravnim odnaci i grafi (N. 1707.2008.5511.1011.1012.):	
Klasa: 306-02/13-1303	
Uz broj: 531-05-1-13-02	
Pravna osoba ijele koje je izradio plan: Studio A d.o.o.	
Priklad pravne osobe koje je izradio plan:	Odgovorna osoba:
	NENAD KONČA, dipl.ing. arh.
Koordinator plan: NENAD KONČA, dipl.ing. arh.	
Stručni tim u zemljištu:	
1. ANA KRSTULOVIC, mla.ing. arh.	
2. JORDA USC, dipl.ing. arh.	
3. GORAN GURIC, dipl.ing. arh.	
4. KORNELIJA KONČA, dipl.ing. arh.	
5. ANA KRSTULOVIC, mla.ing. arh.	
6. GORAN GURIC, dipl.ing. arh.	
7. JORDA USC, dipl.ing. arh.	
8. KORNELIJA KONČA, dipl.ing. arh.	
Priklad predstavnik ijele:	Priklad predstavnik ijele:
THOMER MARKOVIĆ	JAKŠA MARKOVIĆ SIMIC
Nadležni org. prostornog plana s izvornim odnaci:	Priklad nadležnog ijele:
THOMER MARKOVIĆ	

2.2. GEOMETRIJSKI PODATCI

Prema podacima dobivenim iz Zemljišno knjižnog odjela u Supetru Općinskog suda u Splitu , kao i Ureda za katastar – Ispostava Supetar , predmetne čestice imaju ukupnu površinu u iznosu od:

katastarska čestica	obračunska površina [m ²]
2735 k.o.Bol	2.615,00
2736 k.o.Bol	3.856,00
2737 k.o.Bol	133,00
2734 k.o.Bol	1.216,00
2738 k.o.Bol	3.658,00
2742 k.o.Bol	9.341,00

Površina , mjerodavna za dalji izračun je površina navedena u Odredbama za provođenje Urbanističkog plana uređenja Groblja Sv.Lucije , je površina od **12.100 m²**.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjena predmetne nekretnine izvedena je u svemu prema službenim podacima iz sljedećih izvora:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N., 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 i 143/12)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata (N.N., br. 52/84)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja vrijednosti ekspropiranih objekata (N.N., br. 52/89)
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13)
- Zakon o izvlaštenju (N.N., br. 9/94)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 56/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 74/2014)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina“ (NN-br.79/2014)

- Odluka donošenju Prostornog plana općine Bol .

- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N., br. 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (N.N., br. 59/10)
- Bilten „Standardne kalkulacije radova u visokogradnji“ u izdanju IGH
- Normativi za procjenu građevinskih objekata (ZIG, 03/1980)
- Standard za obračunavanje površina objekta – Površina i volumen građevina (HRN U.C2.100)
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (N.N., br. 55/12)
- važeći građevinski propisi i normativi u RH

- podaci o tržišnim cijenama sličnih ili istih nekretnina na predmetnoj lokaciji
- Burza nekretnina
- Centar nekretnina: Indeks cijena nekretnina CN
- dostupni podaci nadležnih tijela
- Ministarstvo financija, Porezna uprava (porez na promet nekretnina)
- Državni zavod za statistiku (izdanja): priopćenja i publikacije

- dostavljena dokumentacija za čiju vjerodostojnost odgovara naručitelj
- podaci naručitelja
- izvadak zemljišne knjige
- posjedovni list

Predmetna nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku prodaje na otvorenom tržištu.

3.1. KOMPARATIVNA (USPOREDNA) METODA

Vrijednost predmetne nekretnine se određuje uspoređivanjem s postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji, a unutar kratkog vremenskog okvira u odnosu na izradu procjene.

Glavni izvori podataka su javno dostupni podaci, uključujući specijalizirane članke, internet portale, podatke Državnog zavoda za statistiku i ostalih državnih institucija, zatim arhivski podaci, te ostali dostupni relevantni izvori.

Ova metoda je pogodna za procjenu nekretnina koje su često u opticaju, a osobito za stambene jedinice.

Uspoređuju se vrijednosti predmetne nekretnine u odnosu na vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama, odnosno analiziraju se nekretnine koje su bile prodane (a čija obilježja su poznata), pa se njihova svojstva uspoređuju sa svojstvima predmetne nekretnine.

Postupak prilagođavanja:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće određuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr.: cijena po 1m² građevine ili zemljišta).

Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom, pa se ista naziva i: metoda usporednih transakcija (eng.: comparative value method).

Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku nekretninu platiti više nego što bi ga stajala neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Nekretnine koje se uspoređuju sa procjenjivanom nekretninom su objavljene na slijedeći stranicama (linkovima):

5/8/2015

Njuskalo.hr oglasnik - ispis oglasa

njuškalo**BRAČ-BOL Građevinsko zemljište 568m2 VLASNIŠTVO 1/1, PRODAJEM, ZAMJENA**

cijena: 1.533.736 kn ~ 200.000 EUR
 Šifra oglasa: 13408389
 Do isteka je još: do prodaje
 Objavljen: 08.05.2015 u 05:01
 Oglas prikazan: 933 puta



Županija:	Splitsko-dalmatinska
Grad/Općina:	Bol
Naselje:	Bol
Tip zemljišta:	građevinsko
Namjena:	stambeno
Površina:	578.00

Opširnije:

Brač-Bol: građevinsko zemljište 568m2 100 metara od kina Bol Caffè bara MARINERO što znači ima samo 150 metara do benzinske pumpe u samom centru Bola. Od 01.11.2014. je napokon uredno vlasništvo 1/1 nakon dugo godina spore birokracije. Ovo je po mojem saznanju posljednje građevinsko zemljište u strogom centru Bola na Braču. Asfaltni put je do samog zemljišta. Prekrasan pogled. Velika izgrađivost cca preko 400m2 stambenog prostora. Postoji mogućnost kupnje još cca 200 m2 zemlje sa dva postojeća apartmana. Otvorene su sve opcije i dogovori ali u svakom slučaju minimum pola u gotovini=(novcu). Moguća zamjena za manji stan U Zadru, Splitu, Zagrebu ili poljoprivredni traktori, KOMBINIRKE JCB...(može i veća količina...) Moguća zamjena i za više automobila plus Vaša nadoplata. Postoji i mogućnost dogovora za jedan apartman na istoj parceli ali minimalno 100000 eura nadoplate. Otvorene su sve opcije ali isključivo uz nadoplatu. Slobodno me kontaktirajte MAIL-om ili SMS-om odgovaram na sve upite vezane za prodaju ili zamjenu.

Cijenjene ponude na broj mobitela:

Mob: 099 7650 801
 Mail: automotogogo@gmail.com

Komunalije:

- Gradski vodovod
- Gradska kanalizacija
- Telefon
- Asfaltni put

Dozvole:

- vlasnički list

Kontakt**TRGOVINA I ZAMJENE GOGO**

http://www.njuskalo.hr/index.php?ctl=detail_view_ad&action=show_print&ad_id=13408389

1/2

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/brac-bol-gradevinsko-zemljise-578m2-napokon-vlas-1-1-prodajem-zamjena-oglas-13408389>

5/8/2015

Njuskalo.hr oglasnik - ispis oglasa

njuškalo**Građevinsko zemljište u Bolu !!!**

cijena: 8.627.265 kn ~ 1.125.000 EUR

Šifra oglasa: 12817037

Do isteka je još: do prodaje

Objavljen: 20.09.2014 u 02:39

Oglas prikazan: 205 puta



Županija:	Splitsko-dalmatinska
Grad/Općina:	Bol
Naselje:	Bol
Tip zemljišta:	građevinsko
Namjena:	--
Površina:	4500.00
Šifra zemlje:	887-1

Opširnije:

Građevinsko zemljište u Bolu ukupne površine od cca. 4.500 m². Prodaje se kompletno ili na manje parcele od kojih je najmanja 400 m², cijena m² je 250 €. Zemljište ima otvoren pogled na more i okolinu. Nedaleko se nalaze priključci el. energije i vode.

Kontakt**IBS Nekretnine**

Domovinskog rata 27 a

21000 Split

Splitsko-dalmatinska

Tel: 021/411445

Tel2: 021/411 445, 095/196 2455

Fax: 021 411445

Email: split@ibs-nekretnine.hr
http://www.njuskalo.hr/index.php?ctl=detail_view_ad&action=show_print&ad_id=12817037

1/1

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljiste-bolu-oglas-12817037>

5/8/2015

Njuskalo.hr oglasnik - ispis oglasa

njuškalo

Zemljište: Bol, m2

cijena: 989.260 kn ~ 129.000 EUR

Šifra oglasa: 10610747

Do isteka je još: do prodaje

Objavljen: 08.02.2014 u 01:53

Oglas prikazan: 602 puta



Županija:	Splitsko-dalmatinska
Grad/Općina:	Bol
Naselje:	Bol
Tip zemljišta:	građevinsko
Namjena:	---
Površina:	430.00
Šifra zemlje:	zemljišta - 421

Opširnije:

Brač, Bol. Građevinsko zemljište od 430 m2, stambene izgradivosti do 26 % (cca 125 m2, podrum, prizemlje, 1 kat i potkrovlje), nalazi se u naselju 5 min od centar bola i 300 m od plaže. To je mimo naselje bez buke idealno za odmor.

Dozvole:

- građevinska dozvola

Kontakt

T-Tomislav



Šubićeva 26

10 000 Zagreb

Grad Zagreb

Tel: 01/4624217 , 0916600556 , 4624216

Fax: 4624217

Email: t-tomislav@email.t-com.hr

http://www.njuskalo.hr/index.php?ctl=detail_view_ad&action=show_print&ad_id=10610747

1/1

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/zemljiste-bol-m2-oglas-10610747>

5/8/2015

Njuskalo.hr oglasnik - ispis oglasa

njuškalo**Građevinsko zemljište u Bolu na Braču**

cijena: 2.303.978 kn ~ 300.440 EUR

Šifra oglasa: 2938638

Do isteka je još: do prodaje

Objavljen: 18.01.2014 u 12:23

Oglas prikazan: 2293 puta



Županija:	Splitsko-dalmatinska
Grad/Općina:	Bol
Naselje:	Bol
Tip zemljišta:	građevinsko
Namjena:	---
Površina:	812.00
Šifra zemlje:	403-1

Opširnije:

Pozicija zemljište-Rubni dio Bola, 200 m od mora, otvoren pogled. Uvjeti gradnje 23%, tlocrtno po etaži 187 m2 po etaži; podrum + prizemlje + 2 kata.

Komunalije:

- Gradski vodovod
- Gradska kanalizacija

Kontakt**CiO nekretnine****CiO Nekretnine®**

Gundulićeva 32
21000 Split
Splitsko-dalmatinska
Tel: 021/480454 , www.cio-nekretnine.hr
Tel2: 021 480-454, 091 561-3152
Fax: 021480453
Email: cio@st.t-com.hr

http://www.njuskalo.hr/index.php?ctl=detail_view_ad&action=show_print&ad_id=2938638

1/1

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljiste-bolu-bracu-oglas-2938638>

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba br.1	Usporedba br.2	Usporedba br.3	Usporedba br.4
lokacija	Bol	Bol	Bol	Bol	Bol
adresa:	Bol	Bol	Bol	Bol	Bol
ULAZNI PODACI					
izvor podataka	--	oglas	oglas	oglas	oglas
prodajna/trazena cijena -ukupno [€]	--	200.000,00	1.125.000,00	129.000,00	300.440,00
površina [m ²]	1,00	578,00	4.500,00	430,00	812,00
jedinična cijena [€/m ²]	--	346,02	250,00	300,00	370,00
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije	--	ponuda	ponuda	ponuda	ponuda
Prilagodba	--	0,85	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena	--	170.000,00	956.250,00	109.650,00	255.374,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	294,12	212,50	255,00	314,50
Datum transakcije (ponude)	--	2015	2015	2015	2015
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	294,12	212,50	255,00	314,50
Vlasnička prava	--	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	294,12	212,50	255,00	314,50
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija (položaj)	--	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	294,12	212,50	255,00	314,50
Namjena	--	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	294,12	212,50	255,00	314,50
Dokumentacija	--	da	da	da	da
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	294,12	212,50	255,00	314,50
Veličina zemljišta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	294,12	212,50	255,00	314,50
Oblik	--	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	294,12	212,50	255,00	314,50
Stanje	--	0	održavano	održavano	održavano
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	294,12	212,50	255,00	314,50
Pristup javnim prometnicama	--	bolji	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95	0,95
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	279,41	201,88	242,25	298,78
Pristup sredstvima javnog prijevoza	--	bolji	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	279,41	201,88	242,25	298,78
Atraktivnost nekretnine	--	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	279,41	201,88	242,25	298,78
Komunalna infrastruktura	--	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	279,41	201,88	242,25	298,78
Zona	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	279,41	201,88	242,25	298,78
Susjedstvo (ne)atraktivno	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	279,41	201,88	242,25	298,78
Ostale prilagodbe (udaljenost od mora, topografija/nagib itd.)	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična prodajna cijena po m ²	--	279,41	201,88	242,25	298,78
Indikator jedinične vrijednosti po m ²	255,58	279,41	201,88	242,25	298,78
Rezultirajuća jedinična vrijednost po m ² :	255,58				
Rezultirajuća ukupna vrijednost:	255,58 €				
ZAOKRUŽENO:	260,00 €				

Dobivena jedinična cijena predstavlja cijenu građevinskog zemljišta 1.kategorije.

Prema „Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina“ NN-br.79/2014 , predmetno procjenjivano zemljište se temeljem čl.10.stavak.1. točka 2. , može svrstati u drugu kategoriju zemljišta .

To znači da je procjenjenu vrijednost iz prethodne tablice potrebno uskladiti sa vrijednostima navedenim u tablici 4. koja je sastavni dio „Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina“.

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

Prema: Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb, str. 40.

Dakle , jedinična prometna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi :

$$PV = 0,50 \times 260 \text{ Eur/m}^2$$

$$\underline{Pv = 130,00 \text{ Eur/m}^2}$$

$$Pv = 130 \text{ Eur/m}^2 \times 7,576.. \text{ kn/Eur}$$

$$\underline{PV = 985,00 \text{ kn/m}^2}$$

UKUPNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI

$$Pvuk = 12.100 \text{ m}^2 \times 130 \text{ Eur/m}^2$$

$$\underline{Pvuk = 1.573.000,00 \text{ Eur}}$$

Ili

$$\underline{Pvuk = 11.918.500,00 \text{ kn}}$$

3. MIŠLJENJE

Vrijednost predmetnih nekretnina, koja u naravi predstavljaju građevinsko zemljište na lokaciji budućeg groblja, koje se nalazi u k.o.Bol :

Zemljišni odjel Suda					odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
2735	1256		Bol	vinograd		2735	Bol	468
2736	1256		Bol	vinograd		2736	Bol	468
2737	1256		Bol	nepodno		2737	Bol	468
2734	1495		Bol	vinograd		2734	Bol	10
2738	1311		Bol	vinograd		2738	Bol	205
2742	922			oranica		2742	Bol	305

koje su ukupne površine 12.100 m², a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđeno kako je naprijed navedeno, iznosi:

1.573.000,00 Eur ili 11.918.500,00 kn

1 € = 7,576 Kn (prema srednjem tečaju HNB)

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile, u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju do šest mjeseci.

Navedeni iznos vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina, kao i eventualnu kulturu i objekte koji sa nalaze na njima.



5. PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige,
- posjedovni list
- kopija katastarskog plana

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

5/9/2015

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK SUPETAR

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 08.05.2015.

Katastarska općina: BOL

Broj uložka: 1256

Broj zadnjeg dnevnika: **Z-2883/2010**

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	2735	VINOGRAD	2615			
2.	2736	VINOGRAD	3856			
3.	2737	NEPLODNO	133			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/8		
1.	KARMELIĆ SONJA UD. IVANA BOL, UZ LOŽU 3	
2. UDIO 1/8		
1.	KARMELIĆ RADE STIPE PK. IVANA BOL, M. MARULIĆA 10	
3. UDIO 1/8		
1.	KARMELIĆ JAKOV PK. IVANA RIJEKA, VIDIKOVAC 22	
4. UDIO 1/8		
1.	RUKAVINA JANJA PK. IVANA R. KARMELIĆ ZAGREB, PERJAVICA 41A	
5. UDIO 2/8		
1.	KARMELIĆ LOVRO POK. VINKA BOL, UZ LOŽU 1	
6. UDIO 1/8		
1.	KARMELIĆ STJEPKO POK. VINKA ZAGREB, SREDNJACI 8	
7. UDIO 1/8		
1.	DUBRAVČIĆ DINA POK. VINKA, R. KARMELIĆ BOL, OBALA 24	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-uloska-tisak.htm?ulozakId=1685400071&sudId=71>

1/1

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 08.05.2015.

Katastarska općina: BOL
Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Broj uložka: 1495

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	2734	VINOGRAD	1216			
2.	4805	PAŠNJAK	1352			
3.	4826/4	PAŠNJAK	2942			
4.	4847	VINOGRAD	971			
5.	4897/8	VINOGRAD	9373			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/7		
1.	BARHANOVIĆ VINKO IVANOV	
2. UDIO 25/432		
1.	BARHANOVICH SIEVERS MARY POK. NIKOLE SAD, WA.98203, EVERETT, 4847 SEAHURST AVE.	
3. UDIO 25/432		
1.	BARHANOVICH JOHN NICHOLAS POK. NIKOLE SAD, WA.98012, MILL CREEK, 15TH DRIVE SE	
4. UDIO 25/432		
1.	BARHANOVICH JERRY ANTHONY POK. NIKOLE SAD, WA.98203, EVERETT, 4727 MERMONT PLACE	
5. UDIO 41/1008		
1.	BARHANOVICH MARGARET EVERETT, 1811 RUCKER AVENUE, WA 98201, SAD	
6. UDIO 41/1008		
1.	BARHANOVICH JOHN NICHOLAS MILL CREEK, 14232 15TH DRIVE SE, WA 98012, SAD	
7. UDIO 41/1008		
1.	BARHANOVICH SIEVERS MARY EVERETT, 4516 SEAHURST AVE., WA 98203, SAD	

<http://e-izvadak.pravosuđe.hr/detalji-uloska-tisak.htm?ulozakId=5221160071&sudId=71>

1/2

8. UDIO 41/1008**1. BARHANOVICH JERRY ANTHONY SAD, EVERETT, 4727 MERMONT PLACE, WA 98203****9. UDIO 25/144****1. BARHANOVICH SIEVERS MARY SAD, EVERETT, 4516 SEAHURST AVE., WA 98203****10. UDIO 25/144****1. BARHANOVICH JERRY ANTHONY SAD, EVERETT, 4727 MERMONT PLACE, WA 98203****11. UDIO 25/144****1. BARHANOVICH JOHN NICHOLAS SAD, MILL CREEK, 14232 15TH DRIVE SE, WA
98012****C
Teretovnica**

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 08.05.2015.

Katastarska općina: BOL
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-583/2015**
Aktivne plombe:

Broj uložka: 1311

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	2738	VINOGRAD				

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. UDIO 1/1		
1.	MARINKOVIĆ TIHOMIR BOL, UZ POTOK 19 OIB: 07518917952	

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 09.10.2013. broj Z-2399/13 Temeljem Rješenja ovog suda posl.br. Rz-305/13 od dana 12. rujna 2014. godine, zabilježu se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Tihomira Marinkovića iz Bola, Uz potok 19, OIB: 07518917952, u odnosu na nekretninu lista A).	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	Tereta nema!		

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 08.05.2015.

Katastarska općina: BOL
Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Broj uložka: 922

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	2741	ORANICA				
2.	2742	ORANICA				

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/3		
1.	RADIĆ SRĐAN VINKO MARKO ČILE, PUNTA ARENAS	
2. UDIO 1/3		
1.	VRSALOVIĆ BERIGOJ POK. BARTULA-MIRKA	
3. UDIO 1/9		
1.	STANO ILKA POK. JOSIPA, ROĐ. RADIĆ BOL, GLAVICA 1	
4. UDIO 1/9		
1.	RADIĆ VINKO POK. JOSIPA SPLIT, B. PAPANDOPULA 21	
5. UDIO 1/9		
1.	ŠKROBICA KARMEN POK. JOSIPA, ROĐ. RADIĆ SPLIT, HRVATSKE MORNARICE 3	

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Pred. 05. ožujka 1941. Z. 466/41 Agr. 6098/39 Bilježi se agrarna prijava Tušković Jurja pk. Ante za čest. zem. 2741, 2742.	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Upis u teretnom listu C pod zapisnik Br. 343, proveden do		

26.12.1958. g., nije prepisan.

POSJEDOVNI LIST I KATASTARSKI PLAN

5/9/2015

katastar.hr

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar SPLIT
Odjel / Ispostava SUPETAR
Katastarska općina Bol / MBR 301558

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Katastarska čestica broj 2735

Stanje podataka na dan 07.05.2015

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		2735	16	468	SV.LUCIJA	PAŠNJAK	2.615		
Ukupna površina katastarske čestice							2.615		

Napomene

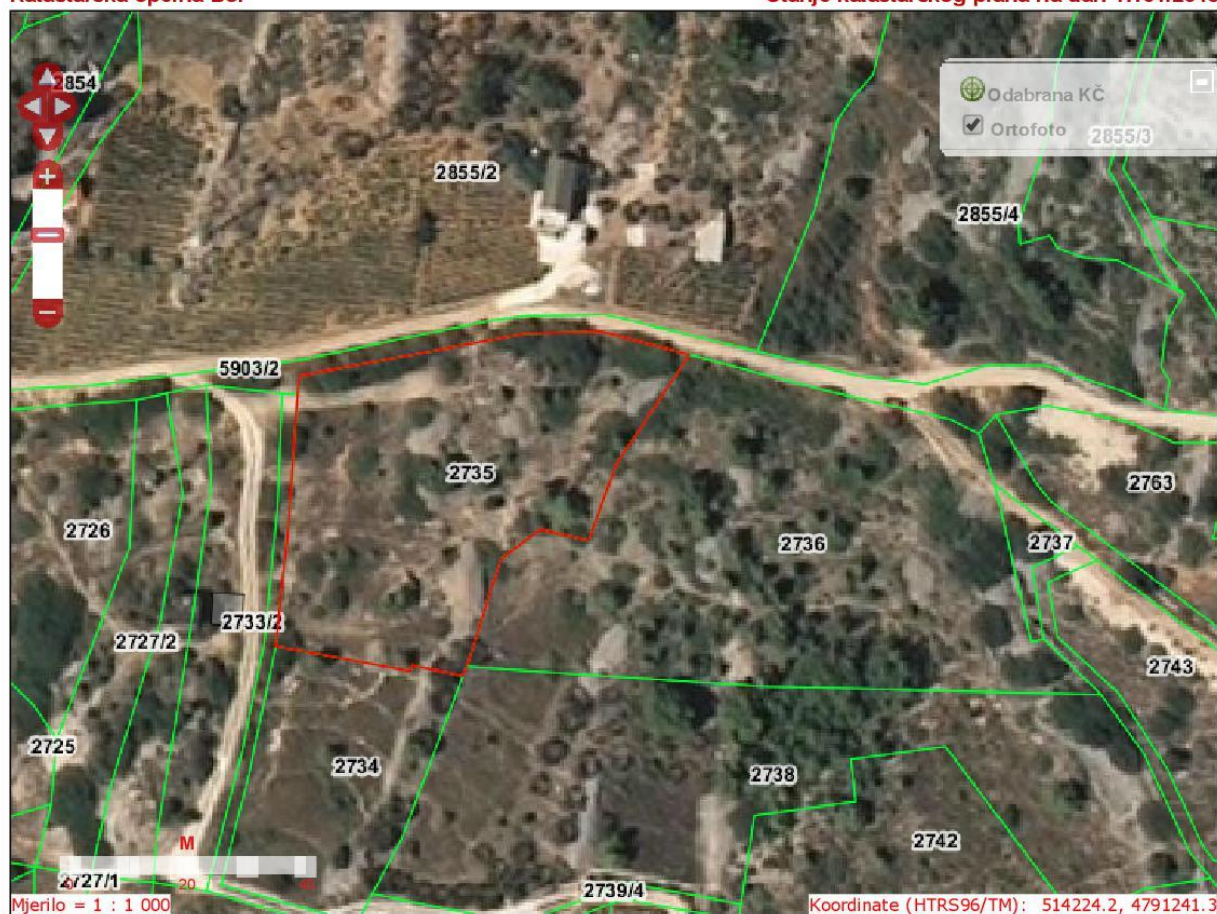
"ZGR" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

Katastarska općina Bol

Stanje katastarskog plana na dan 17.04.2015



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar SPLIT
Odjel / Ispostava SUPETAR
Katastarska općina Bol / MBR 301558

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Katastarska čestica broj 2736

Stanje podataka na dan 07.05.2015

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		2736	16	468	SV.LUCIJA	PAŠNJAK	3.856		
Ukupna površina katastarske čestice							3.856		

Napomene

"M" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.



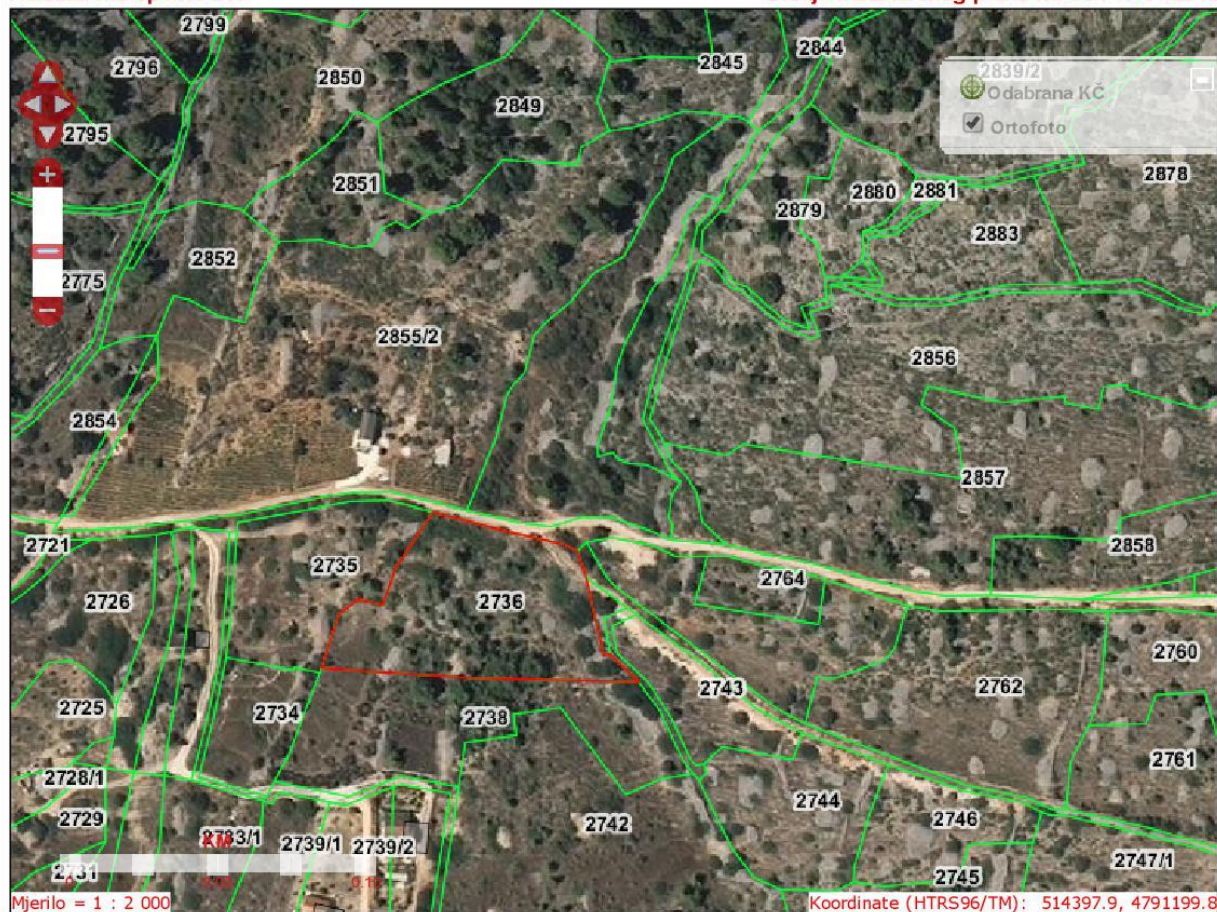
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



KATASTAR

Katastarska općina Bol

Stanje katastarskog plana na dan 17.04.2015



Mjerilo = 1 : 2 000

Koordinate (HTRS96/TM): 514397.9, 4791199.8

© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar SPLIT
Odjel / Ispostava SUPETAR
Katastarska općina Bol / MBR 301558

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Katastarska čestica broj 2737

Stanje podataka na dan 07.05.2015

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		2737	16	468	SV.LUCIJA	NEPLODNO ZEMLJIŠTE	133		
Ukupna površina katastarske čestice							133		

Napomene

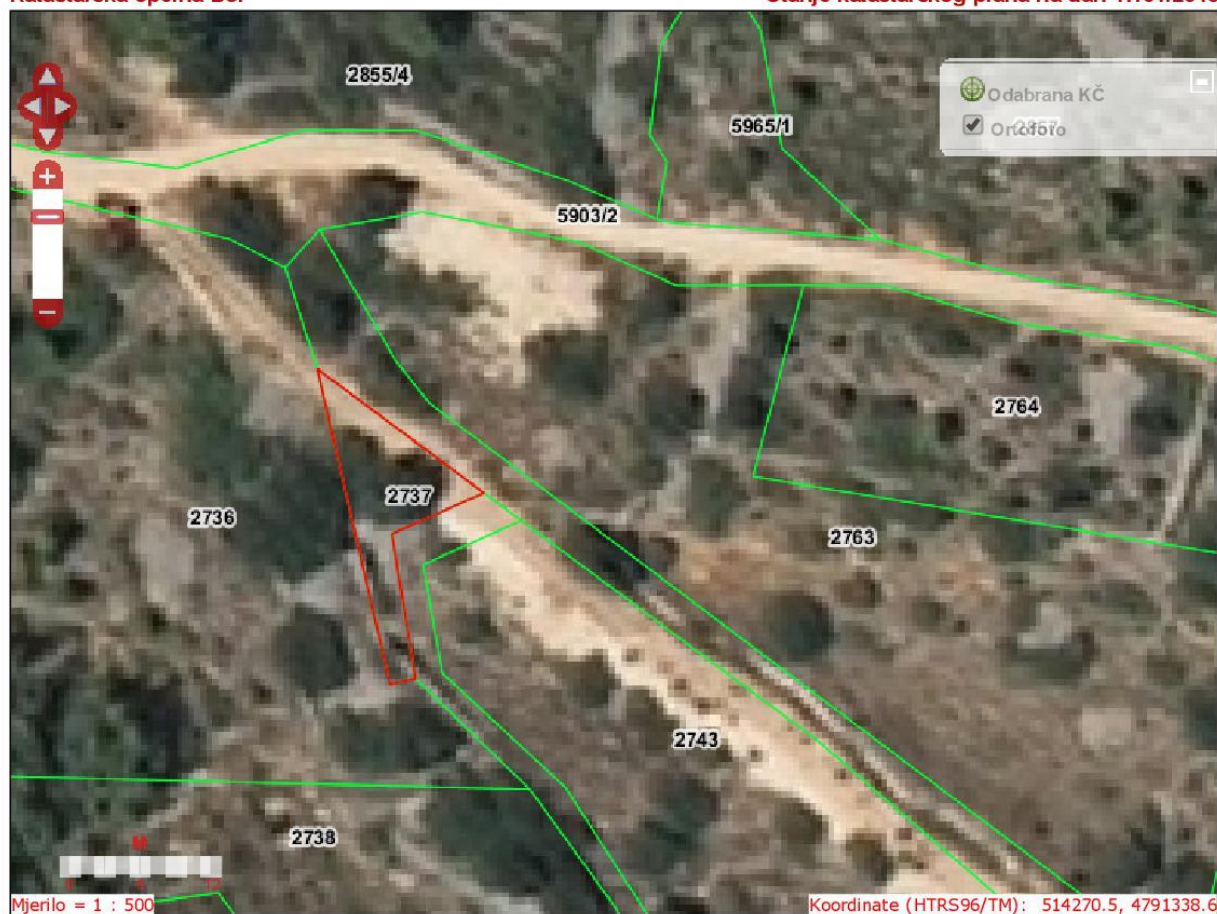
"N" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

Katastarska općina Bol

Stanje katastarskog plana na dan 17.04.2015



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar SPLIT
Odjel / Ispostava SUPETAR
Katastarska općina Bol / MBR 301558

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Katastarska čestica broj 2734

Stanje podataka na dan 07.05.2015

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		2734	16	10	SV.LUCIJA	PAŠNJAK	1.216		
Ukupna površina katastarske čestice							1.216		

Napomene

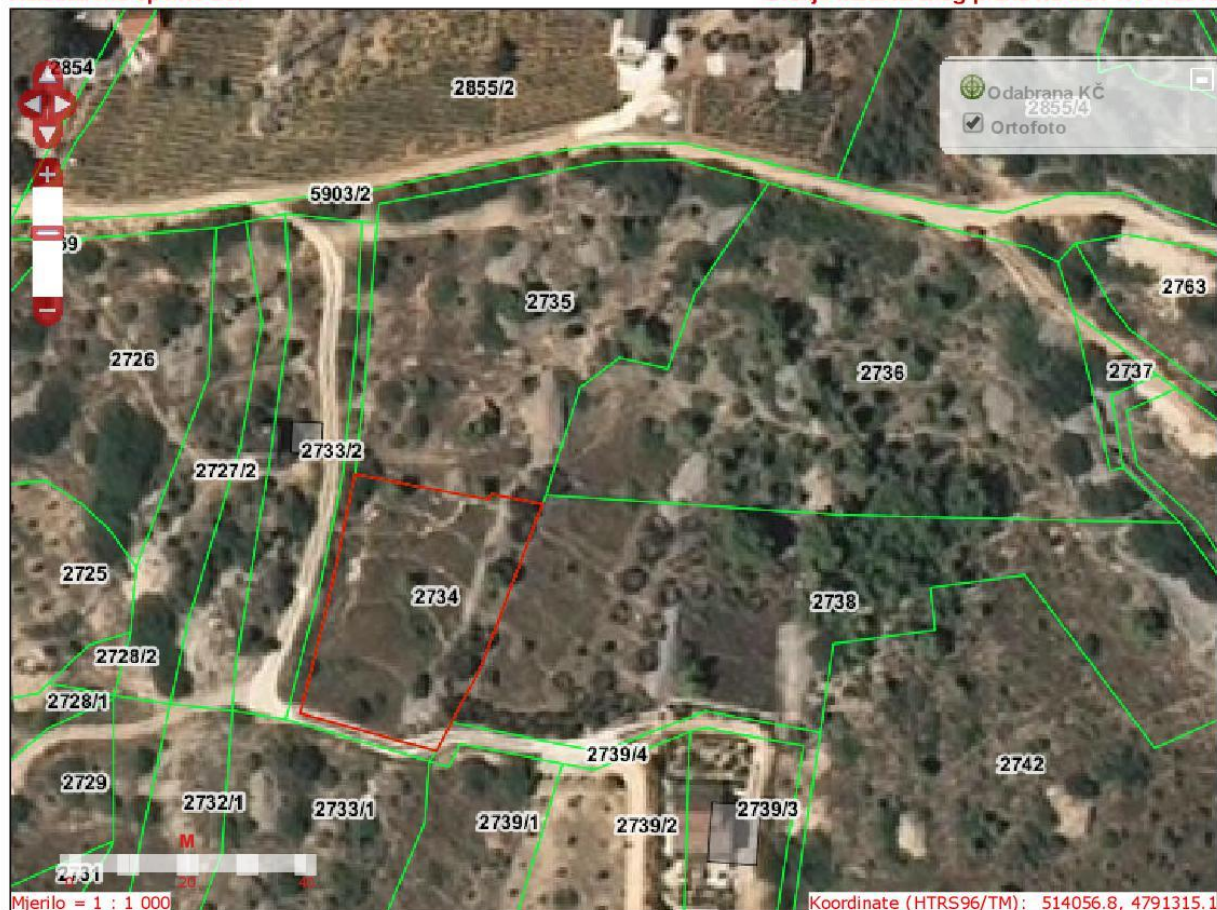
"M" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

Katastarska općina Bol

Stanje katastarskog plana na dan 17.04.2015



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 Područni ured za katastar SPLIT
 Odjel / Ispostava SUPETAR
 Katastarska općina Bol / MBR 301558

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Katastarska čestica broj 2738

Stanje podataka na dan 07.05.2015

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		2738	16	205	GRABOV RAT	PAŠNJAK	3.658		
Ukupna površina katastarske čestice							3.658		

Napomene

"R" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.



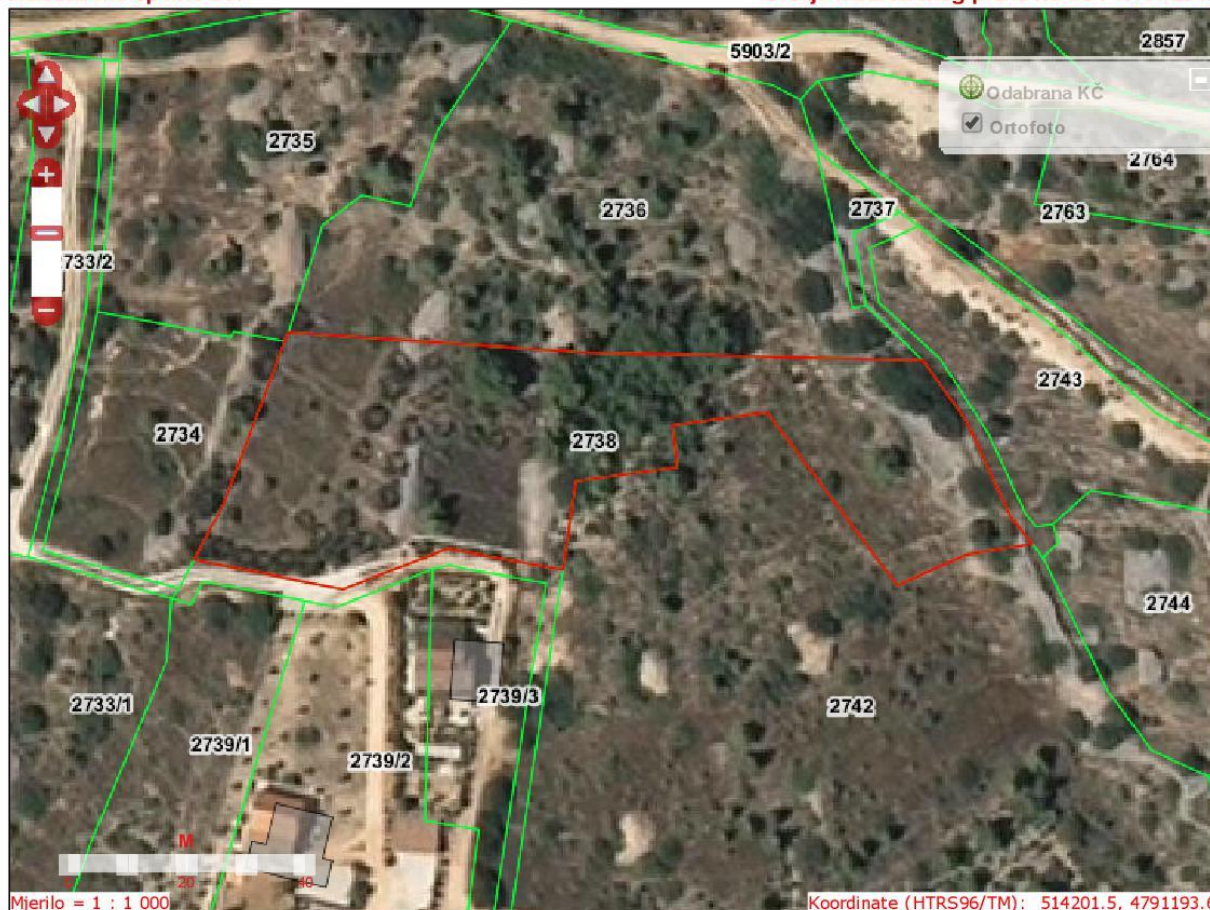
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



KATASTAR

Katastarska općina Bol

Stanje katastarskog plana na dan 17.04.2015



Mjerilo = 1 : 1 000

Koordinate (HTRS96/TM): 514201.5, 4791193.6

© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar SPLIT
Odjel / Ispostava SUPETAR
Katastarska općina Bol / MBR 301558

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Katastarska čestica broj 2742

Stanje podataka na dan 07.05.2015

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		2742	16	305	GRABOV RAT	VINOGRAD	2.341		
		2742	16	305	GRABOV RAT	PAŠNJAK	7.000		
Ukupna površina katastarske čestice							9.341		

Napomene

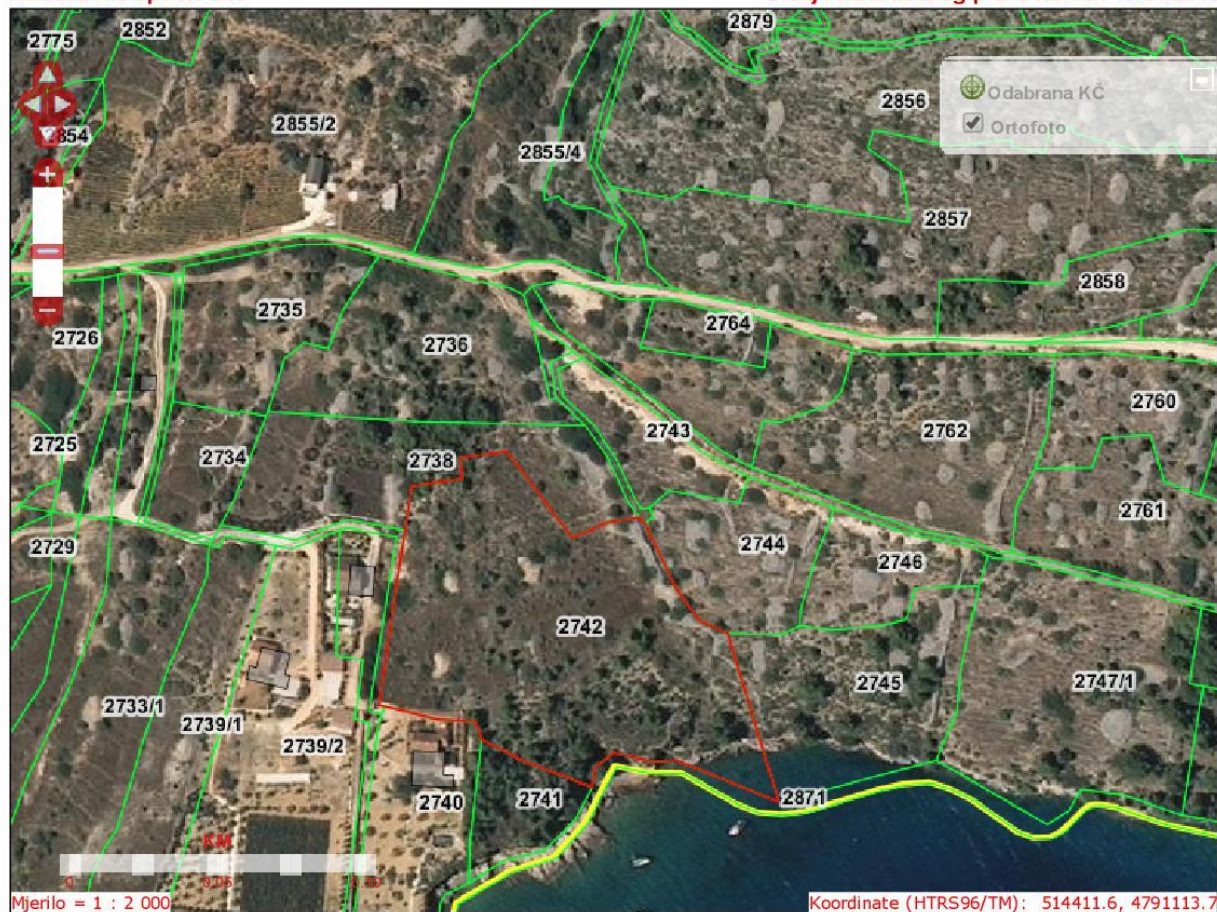
"**" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

Katastarska općina Bol

Stanje katastarskog plana na dan 17.04.2015



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS