



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

**PROCJEMBENI ELABORAT
STRUČNO MIŠLJENJE
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Broj predmeta: 162-2020
Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Nekretnina: č. zem. Br.: 1370/1, 1370/2, 1371, 1338, 1339, 1341, 1342, 1343/1, 1343/2, 1343/3, dio k.c. 1348, 1351, 1353, 1356, 1357/1, 1359, 1361/1 i 1361/2, sve k.o. Bracevic
Lokacija: Općina Muć - Bračević
Naručitelj: MTM - ŠPORT d.o.o. u stečaju, Ive Tijardovića 8, 21000 Split; OIB: 49263658647
Datum: 9.11.2020.
IZRADIO: Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SADRŽAJ :

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK
13. PRILOZI



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

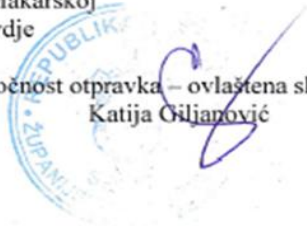
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno Zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: 02.11.2020.

Dan vrednovanja: 09.11.2020.

Naručitelj: MTM - ŠPORT d.o.o. u stečaju, Ive Tijardovića 8, 21000 Split; OIB: 49263658647

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Grad /Općina: Muć

Županija: Splitsko dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Bračević

ZK IZVADAK: 89,78, 564, 46, 637, 397

Nekretnina: č. zem. Br.: 1370/1, 1370/2, 1371, 1338, 1339, 1341, 1342, 1343/1, 1343/2, 1343/3, dio k.c. 1348, 1351, 1353, 1356, 1357/1, 1359, 1361/1 i 1361/2, sve k.o. Bracevic

Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta

Kategorija (istočni dio k.č.z. 1370/1, 1370/2 i 1371): **Građevno zemljište - II. Kategorije (mala površina za gradnju, nepravilan oblik, potrebna parcelacija)**

Kategorija (ostalo zemljište): **Poljoprivredno zemljište.**

Opis nekretnina: Predmetne nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji Općine Muć predstavljaju dijelom dijelom građevinsko zemljište (istočni dio nekretnina 1370/1, 1370/2 i 1371) te dijelom poljoprivredno zemljište (ostale nekretnine te dio zapadni dio gore navedenih nekretnina) a koje se nalazi u Općini Muć, predio Bračević. Ostale nekretnine sukladno prostornim planovima predstavljaju poljoprivredno zemljište. Nekretnine nemaju direktan pristup na javnu prometnu površinu. Na dan očevida nekretnine predstavljaju zemljište za uzgoj poljoprivrednih kultura te manjim dijelom zemljište obraslo grmljem, makijom i niskim raslinjem. U neposrednoj blizini nalazi se prometnica Muć - Drniš.

Odvodnja: Terenom

U neposrednoj blizini je provedena sva potrebna infrastruktura. Zagađenje zraka nije uočeno.

Druge odlučne

5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO

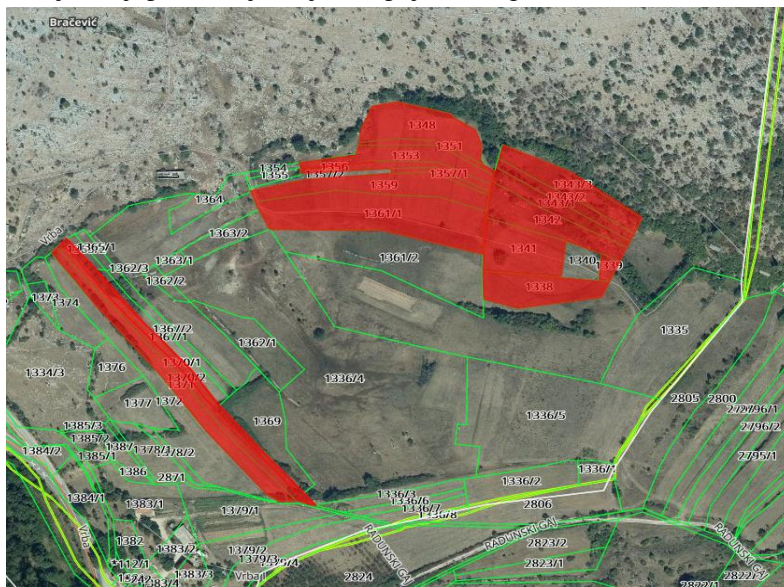


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Identifikacija je izvršena prema podacima iz katastra.

6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 08.11.2020.
Općinski sud: Split, ZK odjel Kaštel Solin

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
BRAČEVIĆ	3081	1370/1		BRAČEVIĆ			5.290,00
BRAČEVIĆ	3082	1370/2		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3083	1371		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3084	1338		BRAČEVIĆ			9.295,00
BRAČEVIĆ	3085	1339		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3086	1341		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3087	1342		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3088	1343/1		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3089	1342/2		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3090	1343/3		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3091	1348		BRAČEVIĆ			5.795,00
BRAČEVIĆ	3092	1351		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3093	1353		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3094	1356		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3095	1357/1		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3096	1359		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3097	1361/1		BRAČEVIĆ			
BRAČEVIĆ	3098	1361/2		BRAČEVIĆ			

Ukupna površina čest: 20.380,00 m²

Površina poljoprivrednog zemljišt: 18.335,74 m²

Površina GZ : 2.044,26 m²

Više suvlasnika sukladno upisu u ZK.

Vlasnik (zemljišnik):

Katastarsko i zemljišno knjižno stanje usklađeno neusklađeno glede površina, u ZK ulošcima nisu upisane površine predmetnih nekretnina.

Za potrebe izrade elaborata od strane Naručitelja dostavljena je skica izmjere izrađena od ovl. geodeta Branka Lišića, stoga su površine nekretnine za potrebe izrade elaborata preuzete iz predmete izmjere obzirom da iste nisu upisane u zemljišniku te da stanje u katarstu ne odgovara kako zemljišniku tako i geodetskoj izmjeri.

Napomena:

Teret: Nema , sukladno upisu u ZK.

6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

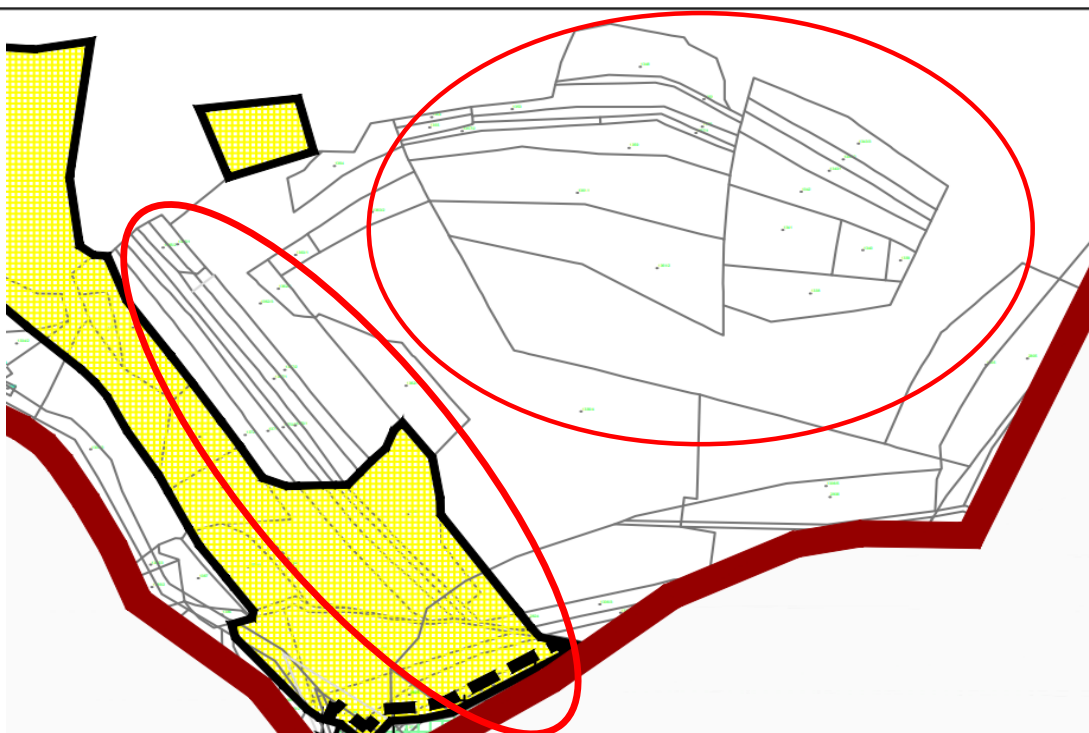
<http://www.muc.hr/dokumenti/prostorno-planiranje/prostorni-plan-opcine-muc/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji to jest Prostornom planu uređenja Općine Muć . Predio Bračević, građevinsko područje naselja 4.1, predmetna čestica nalazi se u građevinskom i ostalom - poljoprivrednom dijelu Općine Muć .

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE MUĆ III. IZMJENE I DOPUNE

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA 4.1. BRAČEVIĆ

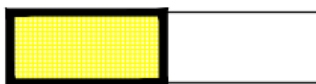
M 1:5 000 | 0m | 100m | 200m | 300m | 400m | 500m | S



postojeće|planirano

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- UREĐENI DIO

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

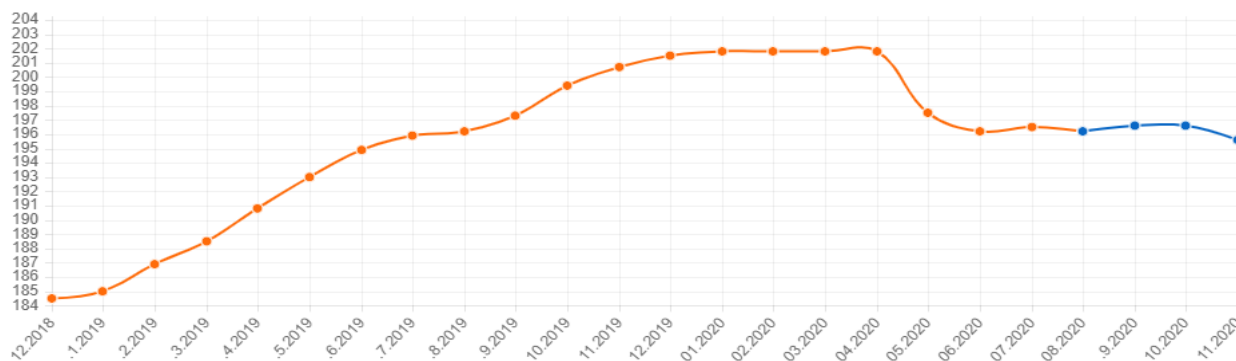
Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

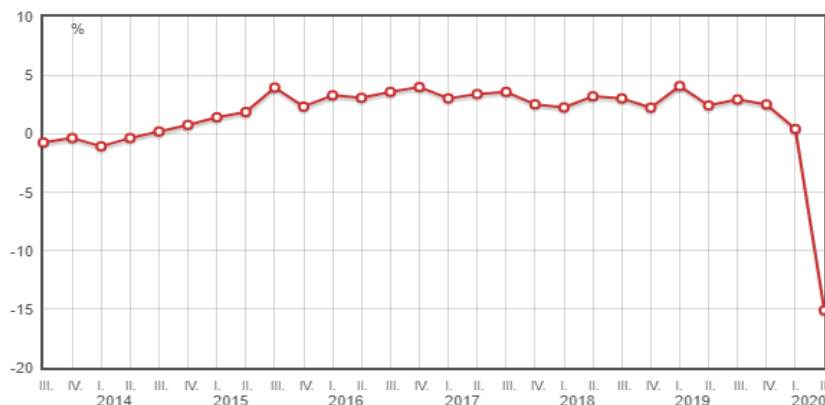
Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

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.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Kupoprodaje svih nekretnina preračunate su prema srednjem tečaju HNB-a na dan kupoprodaje.

Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište, predio Bračević. Zemljište je površine 5.801,00 m². Kupoprodaja je obavljena 08.06.2020. za iznos od 10.157,72 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1314134
Datum pregleda	9.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4321913
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.09.2020
Površina u prometu	5.801,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.675,05
Datum ugovora	08.06.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MUĆ - POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište, predio Muć. Zemljište je površine 1.000,00 m². Kupoprodaja je obavljena 20.02.2018. za iznos od 2.013,42 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	914073
Datum pregleda	9.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3761317
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	20.02.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MUĆ - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

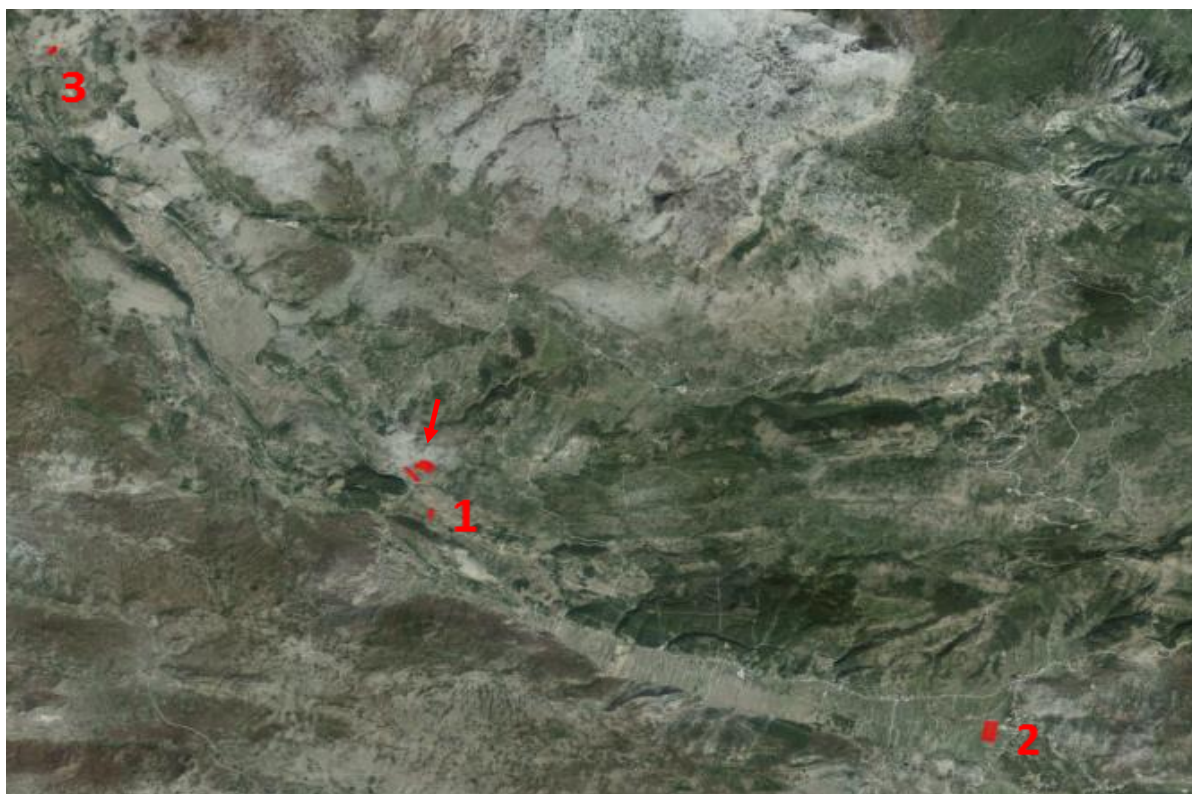
Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište, predio Čavoglave. Zemljište je površine 3.000,00 m². Kupoprodaja je obavljena 27.09.2019. za iznos od 7.952,01 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1160596
Datum pregleda	9.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4111885
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	59.242,50
Datum ugovora	27.09.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RUŽIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta.



8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, predio Muć. Zemljište je površine 255,00 m². Kupoprodaja je obavljena 11.03.2020. za iznos od 3.029,68 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1262701
Datum pregleda	9.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4244349
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	255,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.571,15
Datum ugovora	11.03.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MUĆ - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, predio Dicmo. Zemljište je površine 791,00 m². Kupoprodaja je obavljena 24.04.2017. za iznos od 6.711,41 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	942355
Datum pregleda	9.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3577573
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	791,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	24.04.2017
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DICMO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, predio Siverić. Zemljište je površine 112,00 m². Kupoprodaja je obavljena 17.05.2019. za iznos od 1.006,68 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1104251
Datum pregleda	9.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4036746
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	112,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.499,80
Datum ugovora	17.05.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SIVERIĆ - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Prikaz lokacije procenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta.



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE METODA PROCJENE

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih

Predmetne nekretnine predstavljaju POLJOPRIVREDNO I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾				
			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2011.	Q1		108,81	109,30	109,56	110,21	108,42
	Q2		110,53	112,99	109,90	111,56	111,23
	Q3		111,31	113,91	110,58	113,02	111,32
	Q4		111,99	116,00	110,26	113,66	111,82
2012.	Q1		111,36	115,41	109,59	112,52	111,29
	Q2		109,86	114,15	107,95	110,41	110,02
	Q3		109,09	112,83	107,50	109,44	109,21
	Q4		105,40	108,60	104,12	107,31	104,43
2013.	Q1		105,28	110,72	102,69	105,31	105,73
	Q2		104,63	108,07	103,19	103,16	105,24
	Q3		104,97	109,24	103,05	103,19	106,99
	Q4		103,63	107,39	102,01	102,36	104,13
2014.	Q1		102,94	105,29	101,96	102,04	103,26
	Q2		103,82	106,19	102,83	102,23	104,71
	Q3		103,00	107,84	100,87	102,29	102,69
	Q4		102,14	106,86	100,07	102,17	102,80
2015.	Q1		101,05	100,87	101,12	101,62	101,00
	Q2		99,13	98,67	99,33	99,84	98,47
	Q3		99,86	100,98	99,37	99,92	100,01
	Q4		99,96	99,48	100,18	98,62	100,51
2016.	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/Općina	Muč	Muč	Muč	Muč
Lokacija	Bračević	Bračević	Neorić	Čavoglave
Nekretnina	poljop.zemljište	poljop.zemljište	poljop.zemljište	poljop.zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2020	2Q2020	1Q2018	3Q2019
Površina (m2)	18.335,74	5.801,00	1.000,00	3.000,00
Cijena (€)	-	10.157,72	2.013,42	7.952,01
Cijena po m2	-	1,75	2,01	2,65

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	4Q2020	2Q2020	1Q2018	3Q2019
DZS indeksi cijena nekretn.	126,30	126,30	112,19	118,05
Vremensko usklađenje	-	0,0%	12,6%	7,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	1,75	2,27	2,84

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	1,75	2,27	2,84
Prosječno prilagođena cijena	2,28	2,28	2,28
Apsolutno odstupanje od prosjeka	0,5	0,0	-0,6
Relativno odstupanje od prosjeka	23,36%	0,77%	24,13%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	0,53	0,02	-0,55
Kvadrat odstupanja	0,28	0,00	0,30
Standardno odstupanje	0,44		
Dvostruko standardno odstupanje	0,89		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNACAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	-	1,75	2,27	2,84
LOKACIJA				
Opis:	dobra	dobra	dobra	dobra
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	2,28	1,75	2,27	2,84
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Površina:	18.335,74	5.801,00	1.000,00	3.000,00
korekcijski faktor	1,00	0,80	0,85	0,80
Prilagođena cijena	1,87	1,40	1,93	2,27
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis:	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	1,87	1,40	1,93	2,27
KONFIGURACIJA				
Opis:	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	1,87	1,40	1,93	2,27
CESTOVNI PRISTUP				
Opis:	loš	loš	loš	loš
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	1,87	1,40	1,93	2,27
NAMJENA				
Opis:	PZ	PZ	PZ	PZ
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	1,87	1,40	1,93	2,27

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLOA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	1,75	2,27	2,84
Interkvalitativno izjednačena cijena	1,40	1,93	2,27
Razlika (%)	-20,0%	-15,0%	-20,0%
Kontorla (< 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar ±40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	1,40	1,93	2,27
Prosječno prilagođena cijena	1,87	1,87	1,87
Apsolutno odstupanje od prosjeka	0,5	-0,1	-0,4
Relativno odstupanje od prosjeka	24,91%	3,29%	21,62%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	0,46	-0,06	-0,40
Kvadrat odstupanja	0,22	0,00	0,16
Standardno odstupanje	0,36		
Dvostruko standardno odstupanje	0,71		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
1,87			
ISKAZ CIJENE - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
1370/1, 1370/2, 1371, 1338, 1339, 1341, 1342, 1343/1, 1343/2, 1343/3, dio k.c. 1348, 1351, 1353, 1356, 1357/1, 1359, 1361/1 i 1361/2, sve k.o. Bracevic	18.335,74	1,87 EUR	34.207,43 EUR
Srednji tečaj HNB-a	7,54		
	Cijena kn/m ²	Ukupna cijena kn	
	14,07 kn	257.924,05 kn	

GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/Općina	Muč	Muč	Dicom	Siverić
Lokacija	Bračević	Muč	Dicom	Siverić
Nekretnina	poljop.zemljište	poljop.zemljište	poljop.zemljište	poljop.zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2020	1Q2020	2Q2017	3Q2019
Površina (m2)	2.044,26	255,00	791,00	112,00
Cijena (€)	-	3.029,68	6.711,41	1.006,68
Cijena po m2	-	11,88	8,48	8,99

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	4Q2020	1Q2020	2Q2017	3Q2019
DZS indeksi cijena nekretn.	126,30	126,30	106,58	118,05
Vremensko usklađenje	-	0,0%	18,5%	7,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	11,88	10,05	9,62

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	11,88	10,05	9,62
Prosječno prilagođena cijena	10,52	10,52	10,52
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-1,4	0,5	0,9
Relativno odstupanje od prosjeka	12,96%	4,40%	8,56%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-1,36	0,46	0,90
Kvadrat odstupanja	1,86	0,21	0,81
Standardno odstupanje	0,98		
Dvostruko standardno odstupanje	1,96		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski	-	11,88	10,05	9,62
KisN	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent za	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i	10,52	11,88	10,05	9,62
LOKACIJA				
Opis:	dobra	bolja	bolja	dobra
korekcijski faktor	1,00	0,90	0,90	1,00
Prilagođena cijena	9,79	10,69	9,05	9,62
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Površina:	2.044,26	255,00	791,00	112,00
korekcijski faktor	1,00	0,80	0,80	0,80
Prilagođena cijena	7,83	8,55	7,24	7,69
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis:	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	7,83	8,55	7,24	7,69
KONFIGURACIJA				
Opis:	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	7,83	8,55	7,24	7,69
CESTOVNI PRISTUP				
Opis:	loš	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	0,80	0,80	0,80
Prilagođena cijena	6,26	6,84	5,79	6,16
NAMJENA				
Opis:	GZ	GZ	GZ	GZ
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	6,26	6,84	5,79	6,16

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLOA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	11,88	10,05	9,62
Interkvalitativno izjednačena cijena	6,84	5,79	6,16
Razlika (%)	-42,4%	-42,4%	-36,0%
Kontorla (< 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno	6,84	5,79	6,16
Prosječno prilagođena cijena	6,26	6,26	6,26
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-0,6	0,5	0,1
Relativno odstupanje od prosjeka	9,26%	7,54%	1,73%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-0,58	0,47	0,11
Kvadrat odstupanja	0,34	0,22	0,01
Standardno odstupanje	0,44		
Dvostruko standardno odstupanje	0,87		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
6,26			
ISKAZ CIJENE - GRAĐ. ZEMLJIŠTE I. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
dio k.č. 1370/1, 1370/2 i 1371	2.044,26	6,26 EUR	12.803,89 EUR
Srednji tečaj HNB-a	7,54		
	Cijena kn/m ²	Ukupna cijena kn	
	47,23 kn	96.541,30 kn	

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

č. zem. Br.: 1370/1, 1370/2, 1371, 1338, 1339, 1341, 1342, 1343/1, 1343/2, 1343/3, dio k.c. 1348, 1351, 1353, 1356, 1357/1, 1359, 1361/1 i 1361/2, sve k.o. Bracevic

Naručitelja: MTM - ŠPORT d.o.o. u stečaju, Ive Tijardovića 8, 21000 Split; OIB: 49263658647

SVEUKUPNA CIJENA - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
1370/1, 1370/2, 1371, 1338, 1339, 1341, 1342, 1343/1, 1343/2, 1343/3, dio k.c. 1348, 1351, 1353, 1356, 1357/1, 1359, 1361/1 i 1361/2, sve k.o. Bracevic	18.335,74	1,87 EUR	34.207,43 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,54	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		14,07 kn	257.924,05 kn

SVEUKUPNA CIJENA - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
dio k.č. 1370/1, 1370/2 i 1371	2.044,26	6,26 EUR	12.803,89 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,54	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		47,23 kn	96.541,30 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
47.011,32 EUR	354.465,36 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika	
354.000,00 kn	

Navedena tržišna 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.

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 od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.građ.

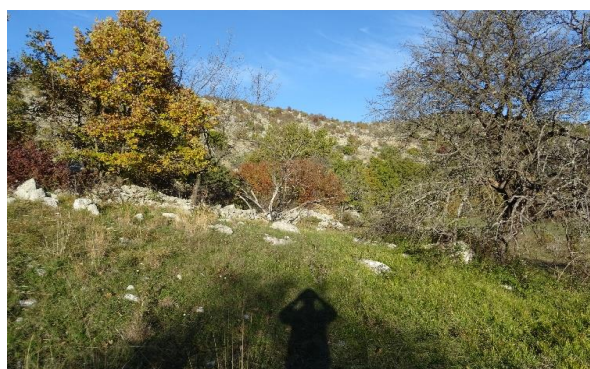
U Splitu 9.11.2020.

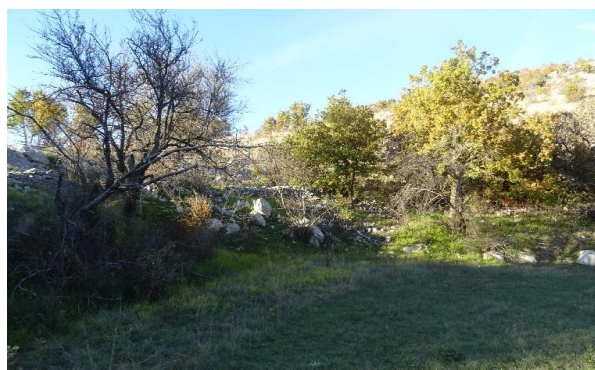
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

13. PRILOZI

PRILOZI

FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329436, BRAČEVIĆ

Broj ZK uložka: 397

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9801/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3	PAŠNJAK				
2.	51	ORANICA				
3.	65	ORANICA				
4.	109/3 ZGR	KUĆA STOJNA				
5.	993/2	ORANICA				
6.	1004/2	ORANICA				
7.	1009/3	ORANICA				
8.	1011/2	ORANICA				
9.	1011/3	ORANICA				
10.	1019/3	ORANICA				
11.	1170/1	ORANICA				
12.	1179/2	ORANICA				
13.	1223/4	ORANICA				
14.	1228/2	VRTAL				
15.	1230/2	VRTAL				
16.	1239/10	ŠUMA				
17.	1297	ORANICA				
18.	1351	ORANICA				
19.	1355	PAŠNJAK				
20.	1356	ORANICA				
21.	1357/1	ORANICA				
22.	1365/1	ORANICA				
		UKUPNO:				

Katastarska općina: 329436, BRAČEVIĆ

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SUNDOV MARKA POK. LUKE, BRAČEVIĆ	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329436, BRAČEVIĆ

Broj ZK uložka: 637

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40337/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	32	PAŠNJAK				Pripis iz uložka 597
2.	33/1	ORANICA				Pripis iz uložka 597
3.	50	ORANICA				Pripis iz uložka 597
4.	993/1	ORANICA				Pripis iz uložka 597
5.	998/3	ORANICA				Pripis iz uložka 597
6.	998/4	ORANICA				Pripis iz uložka 597
7.	998/5	ORANICA				Pripis iz uložka 597
8.	998/6	ORANICA				Pripis iz uložka 597
9.	998/7	ORANICA				Pripis iz uložka 597
10.	998/8	ORANICA				Pripis iz uložka 597
11.	998/10	ORANICA				Pripis iz uložka 597
12.	1003/2	ORANICA				Pripis iz uložka 597
13.	1172/1	ORANICA				Pripis iz uložka 597
14.	1172/5	ORANICA				Pripis iz uložka 597
15.	1172/7	ORANICA				Pripis iz uložka 597
16.	1176/1	ORANICA				Pripis iz uložka 597

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
17.	1176/2	ORANICA				Pripis iz uložka 597
18.	1192/4	ORANICA				Pripis iz uložka 597
19.	1198	ORANICA				Pripis iz uložka 597
20.	1199	ORANICA				Pripis iz uložka 597
21.	1329/3	ORANICA				Pripis iz uložka 597
22.	1329/5	ORANICA				Pripis iz uložka 597
23.	1343/1	ORANICA				Pripis iz uložka 597
24.	1357/2	ORANICA				Pripis iz uložka 597
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 30/96 ŠUNDOV LUKA POK. JAKOVA		
2. Suvlasnički dio: 2/96 KAPETANOVIĆ IVAN POK. JURE		
3. Suvlasnički dio: 2/96 ELEZ IVA Ž. DUJE		
4. Suvlasnički dio: 2/96 ŠUNDOV JANDRA Ž. ŠIMUNA ZV. LEŠKUR		
5. Suvlasnički dio: 15/96 ŠUNDOV MARTA UD. BARIŠE		
6. Suvlasnički dio: 5/96 DADIĆ IVA Ž. JOSIPA		
7. Suvlasnički dio: 10/96 ŠUNDOV MATE POK. BARIŠE		
8. Suvlasnički dio: 10/96 ŠUNDOV MARIJA POK. JAKOVA		

Katastarska općina: 329436, BRAČEVIĆ

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10. Suvlasnički dio: 10/96		
REPUBLIKA HRVATSKA		
11. Suvlasnički dio: 5/384		
ŠUNDOV ANTE, OIB: 36264040144, PUT BRDA 13, 21000 SPLIT		
12. Suvlasnički dio: 5/384		
ŠUNDOV IVICA, OIB: 66926117794, PUT BRDA 13, 21000 SPLIT		
13. Suvlasnički dio: 5/192		
ŠUNDOV ZVONIMIR, OIB: 46734012034, STINICE 42, 21000 SPLIT		
14. Suvlasnički dio: 5/384		
ŠUNDOV JOŠKO, OIB: 29705663145, DUBROVAČKA 22, 21000 SPLIT		
15. Suvlasnički dio: 5/384		
ŠUNDOV ADELA, OIB: 87265857224, STINICE 41A, 21000 SPLIT		
16. Suvlasnički dio: 5/384		
MUSA TEA, OIB: 20932915962, STINICE 41, 21000 SPLIT		
17. Suvlasnički dio: 5/384		
ROGOŠIĆ JOSIPA, OIB: 68981914915, BILICE II 11, 21000 SPLIT		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329436, BRAČEVIĆ

Broj ZK uložka: 78

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27470/2020

Aktivne plombe: Z-24290/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	148/6 ZGR	KUĆA STOJNA				
2.	148/7 ZGR	POJATA				
3.	ZGR 148/5	KUĆA STOJNA POD KUĆ. BR. 34				
4.	769	ORANICA				
5.	770	ORANICA				
6.	771/1	ŠUMA				
7.	907/1	ORANICA				
8.	907/4	ORANICA				
9.	1260/1	ORANICA				
10.	1339	ORANICA				
11.	1340	ORANICA				
12.	1341	ORANICA				
13.	1343/3	ORANICA				
14.	1348	ORANICA				
15.	1361/1	ORANICA				
16.	1370/2	ORANICA				
17.	1567/3	ŠUMA				
18.	1616/2	ORANICA				
19.	1619/3	ORANICA				
20.	1621/2	PAŠNJAK				
21.	1622/3	VRTAL				
22.	1626/2	ORANICA				
23.	1649/2	ORANICA				
24.	1650/2	PAŠNJAK				
25.	2474/3	ORANICA				
26.	2555/1	PAŠNJAK				

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
27.	2555/5	PAŠNJAK				
28.	2568/2	PAŠNJAK				
29.	2663/1	ORANICA				
30.	2668/2	ORANICA				
31.	2801/3	ORANICA				
32.	2801/19	ORANICA				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/48 BOROZAN Marija POK. TOME	
2.	Suvlasnički dio: 7/48 BOROZAN Maria Ž. JOSIPA	
3.	Suvlasnički dio: 7/576 BOROZAN Filip POK TOME	
4.	Suvlasnički dio: 7/576 ODAK Marija Ž ANTINA	
5.	Suvlasnički dio: 1/224 BOROZAN Filip POK TOME	
6.	Suvlasnički dio: 1/224 LEŽ. OST. BOROZAN Marijana POK. TOME	
7.	Suvlasnički dio: 1/224 ODAK Marija Ž ANTINA	
8.	Suvlasnički dio: 10/1152 BOROZAN Filip POK. TOME	
9.	Suvlasnički dio: 10/1152 ODAK Marija Ž ANTE	
10.	Suvlasnički dio: 5/1152 BOROZAN Toma POK. JOSIPA	
11.	Suvlasnički dio: 5/1152 BOROZAN Marijan POK. JOSIPA	
12.	Suvlasnički dio: 5895/129024 BOROZAN Filip POK. TOME	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13. Suvlasnički dio: 5895/129024	BOROZAN JOSIP POK. TOME	
14. Suvlasnički dio: 115/8064	BOROZAN FILIP POK TOME	
15. Suvlasnički dio: 115/672	BOROZAN DAVOR POK. IVANA, OIB: 70433858982, SPLIT, KARLOVAČKA 4A	
16. Suvlasnički dio: 4585/129024	BOROZAN FILIP POK. TOME	
17. Suvlasnički dio: 4585/129024	BOROZAN JOSIP POK. TOME	
18. Suvlasnički dio: 115/8064	BOROZAN FILIP POK. TOME	
19. Suvlasnički dio: 25/336	DIGULA NEVENKA ROĐ BANJAN, SJENJAK 115, 31000 OSIJEK	
20. Suvlasnički dio: 25/336	BANJAN ANICA, ULICA BOŽIDARA MAGOVCA 31, 10000 ZAGREB	
21. Suvlasnički dio: 25/336	KORDI MILENA ROĐ BANJAN, ULICA KESTENOVA 48, 31000 OSIJEK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329436, BRAČEVIĆ

Broj ZK uložka: 46

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1109/2010

Aktivne plombe: Z-24290/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	53/2	ORANICA				
2.	56	ORANICA				
3.	58/1	ORANICA				
4.	144/2 ZGR	KUĆA STOJNA				
5.	144/4 ZGR	KUĆA STOJNA				
6.	144/6 ZGR	KUĆA STOJNA				
7.	1294/1	ORANICA				
8.	1294/2	ORANICA				
9.	1294/3	ORANICA				
10.	1295/1	ORANICA				
11.	1312	PAŠNJAK				
12.	1313	PAŠNJAK				
13.	1314/1	PAŠNJAK				
14.	1316/1	ORANICA				
15.	1316/2	ORANICA				
16.	1317/2	ORANICA				
17.	1338	ORANICA				
18.	1342	ORANICA				
19.	1343/2	ORANICA				
20.	1353	ORANICA				
21.	1354	PAŠNJAK				
22.	1359	ORANICA				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2	BOROZAN JAKE Ž. TOMINE ROĐ. BAŠKOVIĆ	
2. Suvlasnički dio: 3/96	BOROZAN MARIJA MAL. POK. TOMA	
3. Suvlasnički dio: 7/96	BOROZAN MARIJA Ž. FILIPA	
4. Suvlasnički dio: 7/1152	BOROZAN FILIPA POK. TOME	
5. Suvlasnički dio: 7/1152	BOROZAN MARIJE Ž. ANTE ODAKA	
6. Suvlasnički dio: 1/448	BOROZAN FILIPA POK. TOME	
7. Suvlasnički dio: 1/448	BOROZAN MARIJANA POK. TOME - LEŽEĆA OSTAVINA	
8. Suvlasnički dio: 1/448	ODAK MARIJE Ž. ANTINE	
9. Suvlasnički dio: 84/4608	KATALINIĆ LUIĐE UD. PETRA, SPLIT	
10. Suvlasnički dio: 28/4608	KATALINIĆ BRUNA POK. PETRA, SPLIT	
11. Suvlasnički dio: 14/4608	ILIĆ OLGE UD. IVANA-DINKA, SPLIT	
12. Suvlasnički dio: 14/4608	LOVRIĆ IRME ROĐ. KATALINIĆ, SPLIT	
13. Suvlasnički dio: 84/4608	DEŠKOVIĆ ŽARKA POK. PETRA, SPLIT	
14. Suvlasnički dio: 42/4608	DEŠKOVIĆ DAVORA MAL. POK. OSKARA, SPLIT	
15. Suvlasnički dio: 21/4608	DEŠKOVIĆ KRUNE MAL. POK. MILANA, SPLIT	
16. Suvlasnički dio: 21/4608	DEŠKOVIĆ ZDENKA MAL. POK. MILANA, SPLIT	
17. Suvlasnički dio: 7/1152	OPĆENARODNE IMOVINE	
2.1	Kao organ upravljanja upisuje se: MJESNI NARODNI ODBOR-VRBA	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
18. Suvlasnički dio: 10/2304	BOROZAN FILIP POK. TOME	
19. Suvlasnički dio: 10/2304	ODAK MARIJA Ž. ANTE	
20. Suvlasnički dio: 5/2304	BOROZAN TOMA POK. JOSIPA	
21. Suvlasnički dio: 5/2304	BOROZAN MARIJAN POK. JOSIPA	
22. Suvlasnički dio: 603/258048	BOROZAN FILIP POK. TOME	
23. Suvlasnički dio: 603/258048	BOROZAN JOSIP POK. TOME	
24. Suvlasnički dio: 115/2688	BOROZAN FILIPA POK. TOME	
25. Suvlasnički dio: 655/8064	BOROZAN DAVOR POK. IVANA, OIB: 70433858982, SPLIT, KARLOVAČKA 4A	
26. Suvlasnički dio: 469/258048	BOROZAN FILIP POK. TOME	
27. Suvlasnički dio: 469/258048	BOROZAN JOSIP POK. TOME	
28. Suvlasnički dio: 115/2688	BOROZAN FILIP POK. TOME	
29. Suvlasnički dio: 25/672	DIGULA NEVENKA ROĐ. BANJAN POK. IVANA , OIB: 05710265658, OSIJEK, SJENJAK 115	
30. Suvlasnički dio: 25/672	BANJAN ANICA POK. IVANA , OIB: 65300224535, ZAGREB, B. MAGOVCA 31	
31. Suvlasnički dio: 25/672	KORDI MILENA ROĐ. BANJAN POK. IVANA, OIB: 52361327506, OSIJEK, KESTENOVA 48	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329436, BRAČEVIĆ

Broj ZK uloška: 564

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1361/2	ORANICA				
2.	1371	ORANICA				
3.	1377	ORANICA				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 7/96 BOROZAN ANDRIJE POK. TOME		
2. Suvlasnički dio: 7/96 BOROZAN MARIJA Ž. FILIPA		
3. Suvlasnički dio: 7/1152 BOROZAN JURE POK. TOME		
4. Suvlasnički dio: 7/1152 BOROZAN JOSIPA POK. TOME		
5. Suvlasnički dio: 7/1152 BOROZAN IVANA POK. TOME		
6. Suvlasnički dio: 7/1152 BOROZAN ANDRIJE POK. TOME		
7. Suvlasnički dio: 7/1152 BOROZAN FILIPA POK. TOME		
8. Suvlasnički dio: 7/1152 BOROZAN MARIJE Ž. ANTE ODAKA		
9. Suvlasnički dio: 7/448 BOROZAN JAKE UD. TOME		
10. Suvlasnički dio: 1/448 BOROZAN JURJA POK. TOME		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11. Suvlasnički dio: 1/448 BOROZAN JOSIPA POK. TOME		
12. Suvlasnički dio: 1/448 BOROZAN IVANA POK. TOME		
13. Suvlasnički dio: 1/448 BOROZAN ANDRIJE POK. TOME		
14. Suvlasnički dio: 1/448 BOROZAN FILIPA POK. TOME		
15. Suvlasnički dio: 1/448 BOROZAN MARJANA POK. TOME-LEŽEĆA OSTAVINA		
16. Suvlasnički dio: 1/448 ODAK MARIJE Ž. ANTINE		
17. Suvlasnički dio: 7/96 KATALINIĆ OLGE MAL. POK. OSKARA, SPLIT		
18. Suvlasnički dio: 103/192 JUKIĆ IVANA POK. GRGE, SPLIT		
19. Suvlasnički dio: 7/96 BOROZAN JURE POK. TOME		
20. Suvlasnički dio: 7/96 BOROZAN IVANA POK. TOME		
21. Suvlasnički dio: 3/96 BOROZAN MARIJE MAL. POK. TOME		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329436, BRAČEVIĆ

Broj ZK uložka: 89

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1020/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1362/2	PAŠNJAK				
2.	1362/3	ORANICA				
3.	1364	PAŠNJAK				
4.	1370/1	ORANICA				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

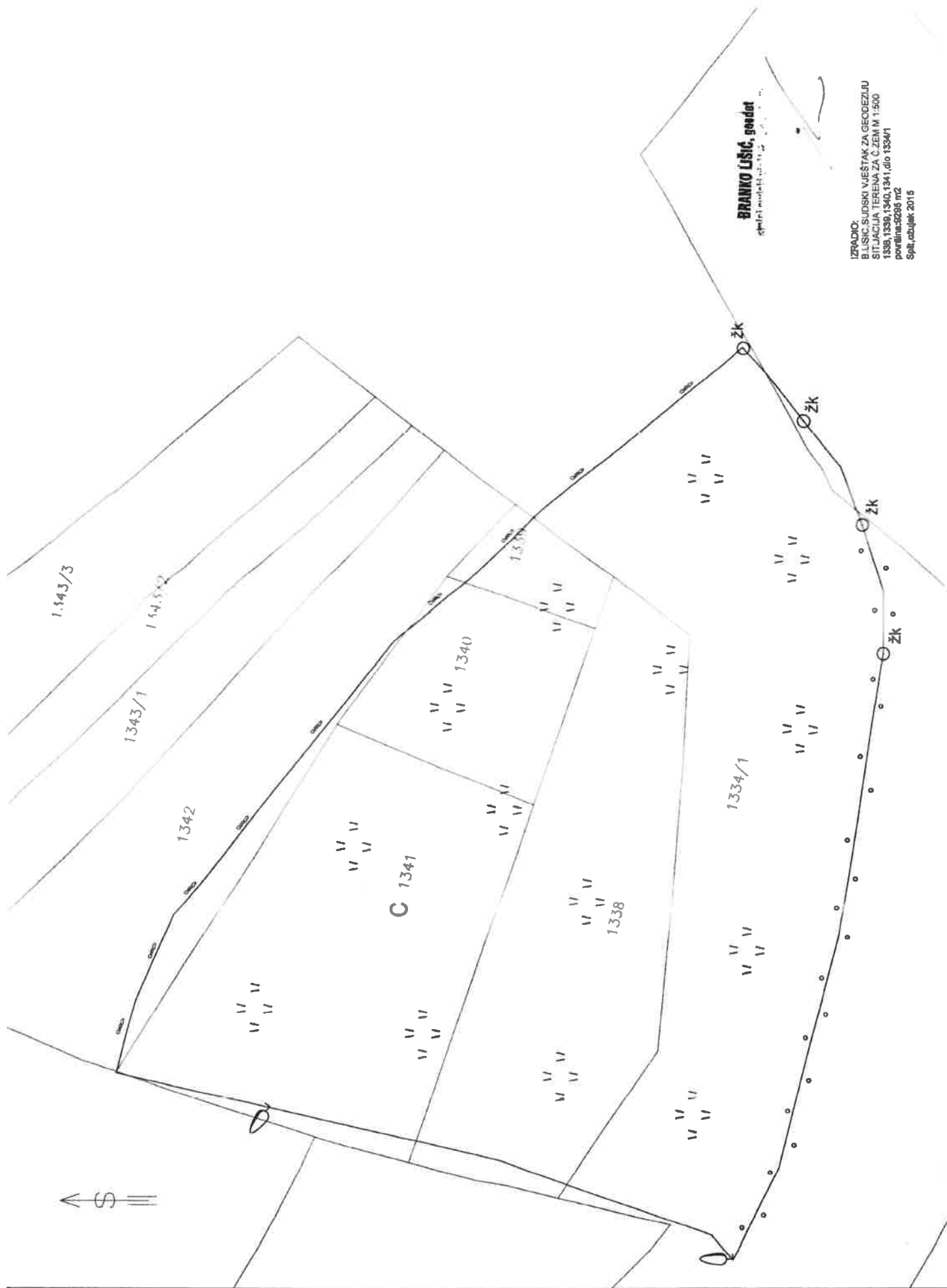
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 BOROZAN PETRA POK. MARKA, RAMLJANE	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 BOROZAN ILIJE POK. MARKA, RAMLJANE	
3.	Suvlasnički dio: 1/3 BOROZAN ŠIMUNA POK. MARKA, RAMLJANE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.



IZRAĐIO:
 B. LIŠIĆ, SUĐSKI VJEŠTAK ZA GEODEZIJU
 SITUACIJA TERENA ZA Č. ZEMLJE 1:500
 1338, 1339, 1340, 1341, (do 1334/1)
 površina 5096 m²
 Split, ožujak 2015



1363/7

1362/3

1365/2 1362/1

1363/1

1362/2

1374

1373

1334/2

1367/1

1367/2

1370/1

1370/2

1382/1

1334/3

1376

1368

1371

1377

1378/1 1378/2

1385/3

1385/2

1386/1

1384/2

1387

1388

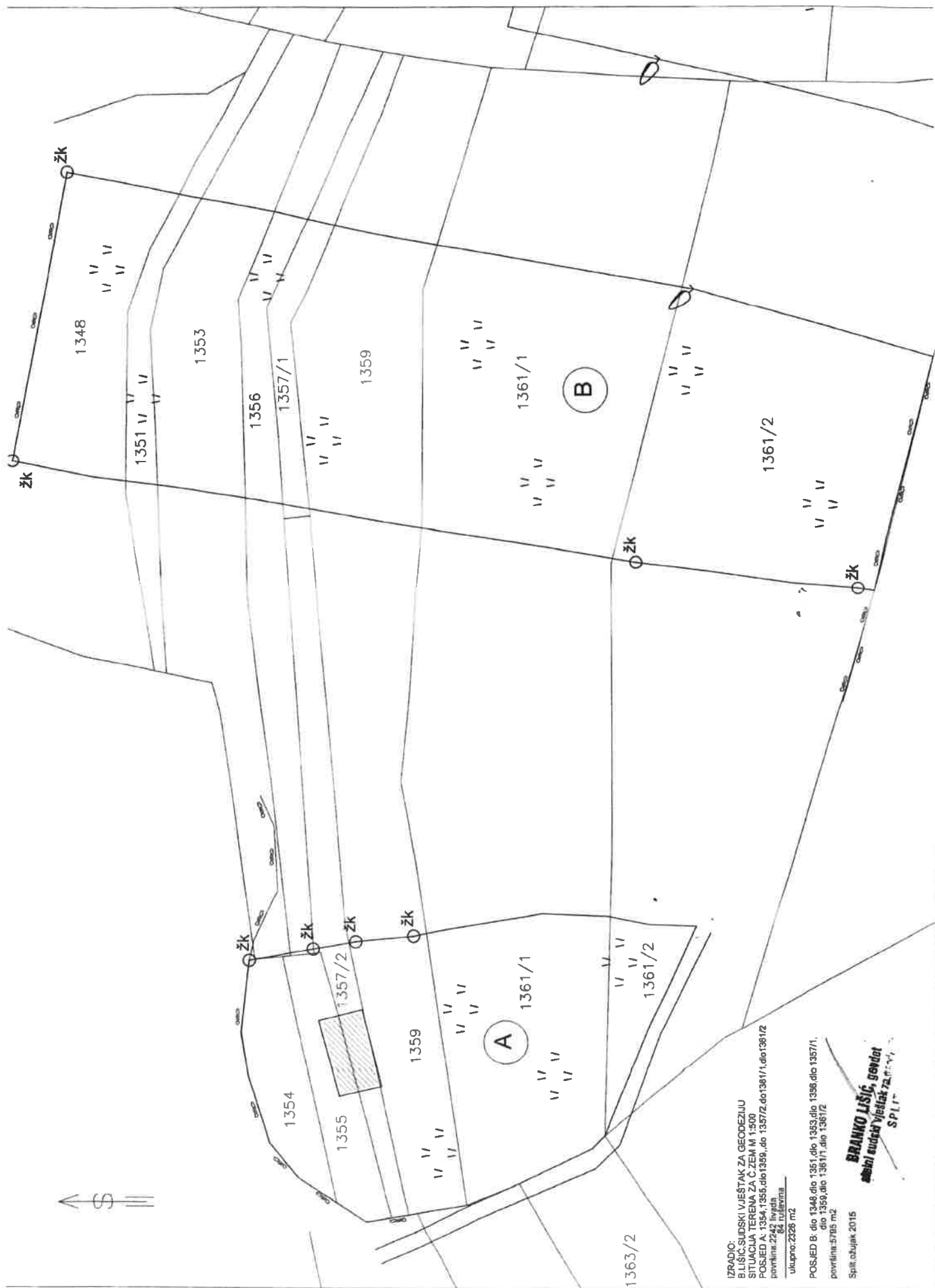
1379/1

1356/3

BRANKO LIŠIĆ, geodet
stalni suditi vještak za geodeziju
SP 117

IZRADIO:
B. LIŠIĆ, SUĐSKI VJEŠTAK ZA GEODEZIJU
SITUACIJA TERENA ZA Č. ZEM.
1371, 1370/2, dlo 1370/1
površina: 5290 m²

Spisak: 2015



IZRADIO:
B. LIŠIĆ, SUĐSKI VJEŠTAK ZA GEODEZIJU
SITUACIJA TERENA ZA Č. ZEM. M 1:500
POSJED A: 1354, 1355, do 1359, do 1357/2, do 1361/1, do 1361/2
površina: 2242 kvadrata
ukupno: 84. ručevina

POSJED B: dio 1348, dio 1351, dio 1353, dio 1356, dio 1357/1,
dio 1359, dio 1361/1, dio 1361/2
površina: 5785 m²

Split, ožujak 2015.

BRANKO LIŠIĆ, geodet
odbi tuđi vještak za
SPL



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRAČEVIĆ (Mbr. 329436)

Posjedovni list: 33

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BOROZAN IVAN, MOSEČKA 133, SPLIT	77324895880

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
*		66/2	LOKVE	83	12		
			ŠTALA	83			
*		148/7	LOKVE	22	12		
			POJATA	22			
*		193/2	DONJA NABLJINA	36	9		
			ŠTALA	36			
*		194/3	DONJA NABLJINA	14	8		
			POJATA	14			
*		196/3	DONJA NABLJINA	25	8		
			POJATA	25			
		225	PETROV VRT	270	5		
			PAŠNJAK	270			
		268	POMETENJAČA	97	5		
			PAŠNJAK	97			
		278	POMETENJAČA	241	5		
			PAŠNJAK	241			
	D	283	NJIVA U SVILAJI	1002	5		
			PAŠNJAK	1002			
	D	1314/1	SAD	1300	13		
			PAŠNJAK	1300			
		1314/4	SAD	788	13		
			PAŠNJAK	788			
		1314/5	SAD	1921	13		
			PAŠNJAK	1921			
	D	1334/1	NAPLAV	2000	13		
			VOĆNJAK	2000			

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
		1341	ELEZOVAC	2147	15		
			ORANICA	2147			
		1343/1	ELEZOVAC	1039	13		
			ORANICA	1039			
		1343/2	ELEZOVAC	795	15		
			PAŠNJAK	795			
		1343/3	ELEZOVAC	1752	13		
			PAŠNJAK	1752			
	D	1348	ELAZOVAC	400	0		
			ORANICA	400			
	D	1351	ELAZOVAC	50	0		
			ORANICA	50			
	D	1353	ELEZOVAC	400	15		
			ORANICA	400			
		1354	ELEZOVAC	173	15		
			PAŠNJAK	173			
		1355	ELEZOVAC	230	15		
			PAŠNJAK	230			
	D	1356	ELAZOVAC	300	0		
			ORANICA	300			
		1357/2	ELEZOVAC	403	13		
			ORANICA	403			
	D	1359	ELEZOVC	1000	15		
			ORANICA	600			
			PAŠNJAK	400			
	D	1361/1	ELEZOVC	2400	13		
			PAŠNJAK	800			
			ORANICA	1600			
	D	1361/2	ELAZOVAC	1500	0		
			PAŠNJAK	1500			
		1584/5	VRT	252	12		
			PAŠNJAK	252			
	D	1584/6	LEDINA	431	12		
			PAŠNJAK	431			
		1584/17	LEDINA	946	12		
			ORANICA	946			
		1585	PODVORNICA	2021	12		
			PAŠNJAK	2021			
		1621/2	OGRADICA	2395	12		
			PAŠNJAK	2395			
	D	1622/3	VRT	203	12		
			DVOR	203			
	D	1626/2	ŠKOČINA OGRADA	1027	12		
			ORANICA	1027			

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
	D	2264	BARJAČINA	1730	9		
			PAŠNJAK	1730			
	D	2282	RIVINE	1200	9		
			PAŠNJAK	1200			
		2318/2	GLAVICA	2575	8		
			PAŠNJAK	2575			
		2319/3	GLAVICA	2924	8		
			ŠUMA	2924			
		2326/3	SUMARUŠA	1561	8		
			ORANICA	1561			
		2330/3	VRT	47	8		
			ORANICA	47			
		2331	VRT	514	8		
			ORANICA	514			
		2447	UZGLAVAK	212	12		
			PAŠNJAK	212			
D		2450	ĐEVERĐINE	1300	12		
			ORANICA	900			
			VINOGRAD	400			
D		2451	ĐEVERĐINE	727	12		
			VINOGRAD	727			
D		2555/1	GOLOBRIG	747	12		
			PAŠNJAK	747			
D		2843/8	NEBLJUR DONJI	5758	8		
			ORANICA	5758			
Ukupna površina katastarskih čestica				46958			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRAČEVIĆ (Mbr. 329436)

Posjedovni list: 435

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BOROZAN Marija, Krležina 39, Split	

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
*	D	144/1	LIVADA	157	13		
			ZGRADA	157			
*	D	144/2	MALI GOLOBRIG	23	13		
			ZGRADA	23			
*	D	144/3	LIVADA	72	13		
			ZGRADA	72			
*		144/6	MALI GOLOBRIG	36	13		
			ZGRADA	36			
*		148/5	MALI GOLOBRIG	22	13		
			ŠTALA	22			
*		148/6	MALI GOLOBRIG	54	13		
			ZGRADA	54			
	D	1276/2	BRIŽINE	2221	13		
			PAŠNJAK	2221			
		1339	ELEZOVAC	234	15		
			ORANICA	234			
		1340	ELEZOVAC	741	15		
			ORANICA	741			
	D	1370/2	SKOČINA OGRADA	702	0		
			ORANICA	702			
		1371	SOVINICA	2564	15		
			ORANICA	2564			
	D	1622/3	VRT	203	12		
			DVOR	203			
	D	2450	ĐEVERĐINE	900	12		
			VINOGRAD	900			

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
	D	2451	ĐEVERĐINE	1454	12		
			VINOGRAD	1454			
	D	2555/1	GOLOBRIG	1495	12		
			PAŠNJAK	1495			
Ukupna površina katastarskih čestica				10878			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRAČEVIĆ (Mbr. 329436)

Posjedovni list: 36

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BANJAN CVITA, NAŠIČKA 24, OSIJEK	

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
*	D	144/1	LIVADA	156	13		
			ZGRADA	156			
*	D	144/2	MALI GOLOBRIG	24	13		
			ZGRADA	24			
*	D	144/3	LIVADA	72	13		
			DVOR	72			
*		144/4	LIVADA	36	13		
			RUŠEVINA, LIVADA	36			
		267	POMETENJAČA	119	5		
			PAŠNJAK	119			
	D	279	PAD U SVILAJI	603	5		
			PAŠNJAK	603			
	D	283	NJIVA U SVILAJI	1001	5		
			PAŠNJAK	1001			
	D	741	ŠKOČINA NJIVA	1378	13		
			ORANICA	800			
			PAŠNJAK	578			
		742	NJIVA ŠKOCINA	169	10		
			PAŠNJAK	169			
		743	ŠKOCIN DOLAC	3841	10		
			ŠUMA	3841			
		744	ŠKOCIN DOLAC	396	13		
			ŠUMA	396			
	D	907/4	DOLAC	1604	13		
			ORANICA	1604			

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
		1313	SAD	475	13		
			PAŠNJAK	475			
	D	1314/1	SAD	653	13		
			PAŠNJAK	653			
		1316/1	SAD	6398	12		
			PAŠNJAK	6398			
		1338	ELEZOVC	1917	15		
			ORANICA	1917			
	D	1348	ELAZOVAC	400	0		
			ORANICA	400			
	D	1351	ELAZOVAC	81	0		
			ORANICA	81			
	D	1353	ELEZOVAC	400	15		
			ORANICA	400			
	D	1356	ELAZOVAC	130	0		
			ORANICA	130			
	D	1357/1	ELEZOVC	100	13		
			ORANICA	100			
	D	1359	ELEZOVC	462	15		
			ORANICA	462			
	D	1361/1	ELEZOVC	1000	13		
			ORANICA	1000			
	D	1361/2	ELAZOVAC	1500	0		
			PAŠNJAK	1500			
		1377	ELEZOVC	1680	15		
			ORANICA	1680			
	D	1584/6	LEDINA	144	12		
			PAŠNJAK	144			
		1584/12	DONJA PODVORNICA	946	12		
			PAŠNJAK	946			
		1584/13	PODVORNICA	2237	12		
			PAŠNJAK	2237			
	D	1587/3	VRTLI U PRIBOJU	45	0		
			DVOR	45			
	D	1587/4	VRTLI PRIBOJU	145	15		
			NEPLODNO	145			
	D	1587/5	VRTLI U PRIBOJU	252	0		
			ORANICA	252			
	D	1588/1	OGRADICA	1426	12		
			PAŠNJAK	1426			
	D	2450	ĐEVERĐINE	422	12		
			PAŠNJAK	422			
	D	2451	ĐEVERĐINE	726	12		
			PAŠNJAK	726			

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
	D	2555/1	GOLOBRIG	747	12		
			PAŠNJAK	747			
Ukupna površina katastarskih čestica				31685			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRAČEVIĆ (Mbr. 329436)

Posjedovni list: 198

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/24	BOROZAN CVITA, RAMLJANE, RAMLJANE	
10/24	BOROZAN JOSIP, PUTALJSKI PUT 9/A, KAŠTEL SUĆURAC	52769704308
36/96	BOROZAN MARIJA, RAMLJANE, RAMLJANE	
12/96	BOROZAN JURE, RAMLJANE, RAMLJANE	

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
	D	1362/2	POLJICE	181	15		
			PAŠNJAK	181			
	D	1362/3	POLJICE	1601	13		
			ORANICA	1601			
	D	1364	POLJICE	475	15		
			PAŠNJAK	475			
	D	1370/1	GORNJA MALA VRBA	444	0		
			ORANICA	444			
Ukupna površina katastarskih čestica				2701			

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