Supervision d.o.o.
Nadzor, procjene i vještačenje, upravljanje projektima

Domovinskog rata 104 B, 21000 Split
Tel: +385 98 201 007
Mail: info@supervision.hr
OIB: 82985072206
Žiro račun:
PBZ: HR16 2340 0091 1107 9786 6

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA TE PROCJENA GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA

NEKRETNINE	:	***GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE***
LOKACIJA	:	***čest. zem. 1432/1, k.o. Kraj***
NARUČITELJ	:	***STEČAJNA MASA IZA MED-CAMINA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 11035901231*** ***OIB: 13289872723***

VLASNIK:	:	***STEČAJNA MASA IZA MED-CAMINA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 11035901231***
SVRHA	:	***STEČAJNI POSTUPAK***
ELABORAT BR.	:	***10-05/2021***

Split, 12.5.2021.

1. SADRŽAJ:

	Naslovnica.....	*1.*
1.	*Sadržaj*.....	*2.*
2.	*Opći uvjeti procjene*.....	*3.*
3.	*Pojmovnik*	*4.*
4.	*Popis primjenjenih propisa i stručne literature*.....	*5.*
5.	*Status procjenitelja i sukob interesa*.....	*6.*
6.	*Rješenje o imenovanju*.....	*7.*
7.	*Sažetak važnih podataka*	*9.*
8.	*Zadatak*.....	*10.*
9.	*Lokacija*.....	*11.*
10.	*Identifikacija nekretnine*.....	*12.*
11.	*Površina nekretnine*	*12.*
12.	*Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina*.....	*13.*
13.	*Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje*.....	*14.*
14.	*Procjena vrijednosti građevinskih pripadnosti i poboljšica*.....	*23.*
15.	*Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine*	*24.*
16.	*Prilozi*	*25.*

2. *OPĆI UVJETI PROCJENE*

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni Pojmovi: Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je odrediva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)

T**ržišna vrijednost nekretnine** je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, 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.

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

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:
ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SUPERVISION d.o.o.
SPLIT

Split, 12.5.2021.

6. *RJEŠENJE O IMENOVANJU*

Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-41/2020
Split, 14. veljače 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o., Splita, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

R J E Š E N J E

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu za izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:
-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
-da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
18-02-2020
11:15:37

Dostaviti:
-SUPERVISION d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-Općinskom sudu u Makarskoj
-web stranice-ovdje

7. *SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA*

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	STEČAJNA MASA IZA MED-CAMINA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 11035901231
Zadatak procjene	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA TE PROCJENA GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA
Svrha procjene	STEČAJNI POSTUPAK
Dan kakvoće:	12.5.2021.
Dan očevida:	12.5.2021.
Dan vrednovanja:	12.5.2021.
Adresa nekretnine	čest. zem. 1432/1, k.o. Kraj
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Kraj
z.k. uložak	30
poduložak	-
čest. zem.	1432/1
površina zemljišta (m^2)	2.291,00
Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	680.000,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	90.271,98
Tržišna vrijednost građevinskih poboljšica (kn)	0,00
Tržišna vrijednost građevinskih poboljšica (€)	0,00
Prilaz javnoj površini	Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP.
Namjena	Prema Urbanističkom planu uređenja - UPU 7. POTEZA UZ D1 (CRKVA SV. JAKOVA - BUTIGE) Općina Dicmo, predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja u zoni MJEŠOVITA NAMJENA - M1 - pretežito stambena.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

STEČAJNA MASA IZA MED-CAMINA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 11035901231

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine:	**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji:	**čest. zem. 1432/1, k.o. Kraj**
dan kakvoće:	12.5.2021.
dan očevida:	12.5.2021.
dan vrednovanja:	12.5.2021.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u Dicmu, neposredno uz državnu cestu D1 sa zapadne strane, cca 900,00 m južno od centra mjesta, koje u naravi predstavlja livadu. **Prema Urbanističkom planu uređenja - UPU 7. POTEZA UZ D1 (CRKVA SV. JAKOVA - BUTIGE) Općina Dicmo, predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja u zoni MJEŠOVITA NAMJENA - M1 - pretežito stambena**, kao čest. zem. 1432/1, k.o. Kraj (kat. čest. zem.1432/1, k.o. Kraj). Zemljište je nepravilnog oblika i ravno je.

Napomena:

Preko središnjeg dijela predmetne nekretnine u smjeru sjever - jug je planirana prometnica - IS - infrastrukturni sustavi.

Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Dicmo. 4. Građevinsko područje naselja (Suglasnost na plan od 22.04.2016. godine), predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja - NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA.

Predmetno zemljište ima neposredan pristup na JPP.

ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Posl. br.7. St-60/2021-2 od 01. ožujka 2021. godine, Trgovačkog suda u Splitu zabilježuje se nastavljanje postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza MED-CAMINA d.o.o. OIB- 132189872723 iz Splita, na nekretnini označenoj kao č. zem. 1432/1- oranica od 2219 m2 - Z.U. 30 K.O. Kraj.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. *LOKACIJA*

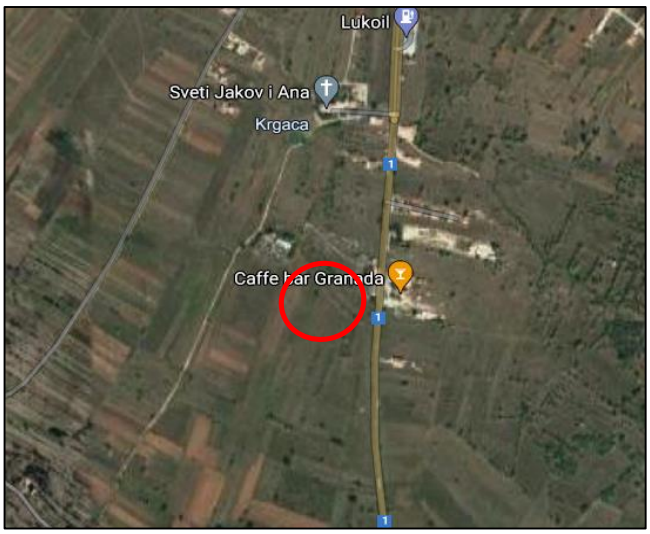
Makro

Dicmo je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Administrativno sjedište općine je naselje Kraj. U sastavu općine je 7 naselja (stanje 2006.), to su: Ercegovci, Kraj (općinsko središte), Krušvar, Osoje, Prisoje, Sičane i Sušci. Polje Dicmo je dugo oko 15 kilometara od sjeverozapada (Donje Dicmo) do jugoistoka (Gornje Dicmo), a široko do 2,5 kilometra. Nadmorska visina mu je između 315 i 319 metara. Općina ima površinu od 68 km2.

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, Općina Dicmo ima 2.802[6] stanovnika.

Mikro

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u Dicmu, neposredno uz državnu cestu D1 sa zapadne strane, cca 900,00 m južno od centra mjesta, koje u naravi predstavlja livadu. Prema Urbanističkom planu uređenja - UPU 7. POTEZA UZ D1 (CRKVA SV. JAKOVA - BUTIGE) Općina Dicmo, predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja u zoni MJEŠOVITA NAMJENA - M1 - pretežito stambena, kao čest. zem. 1432/1, k.o. Kraj (kat. čest. zem.1432/11, k.o. Kraj). Zemljište je nepravilnog oblika i ravno je. U okolici su neizgrađena građevinska zemljišta i individualni stambeni objekti. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište oznake čest. zem. 1432/1, k.o. Kraj površine 2.291,00 m2.

Vlasnik predmetne nekretnine je:
STEČAJNA MASA IZA MED-CAMINA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 11035901231

k.o. Kraj
z.k.ul. 30
z.k.č. 1432/1

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat. čest. zem.1432/1, k.o. Kraj (Posjedovni list 726).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
12.5.2021.

Usklađeno je zemljišnoknjižno i katastarsko stanje površinom i nomenklaturom.

10.3. Namjena prostora

Prema Urbanističkom planu uređenja - UPU 7. POTEZA UZ D1 (CRKVA SV. JAKOVA - BUTIGE) Općina Dicmo, predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja u zoni MJEŠOVITA NAMJENA - M1 - pretežito stambena.
Prema Izmjenama i dopunama PPU Općine Dicmo. 4. Građevinsko područje naselja (Suglasnost na plan od 22.04.2016. godine), predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja - NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini
Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP.

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV	K.O.	Površina (m^2)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	**Kraj**	
čest. zem. 1432/1		2.291,00
SVEUKUPNO :		**2.291,00**

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

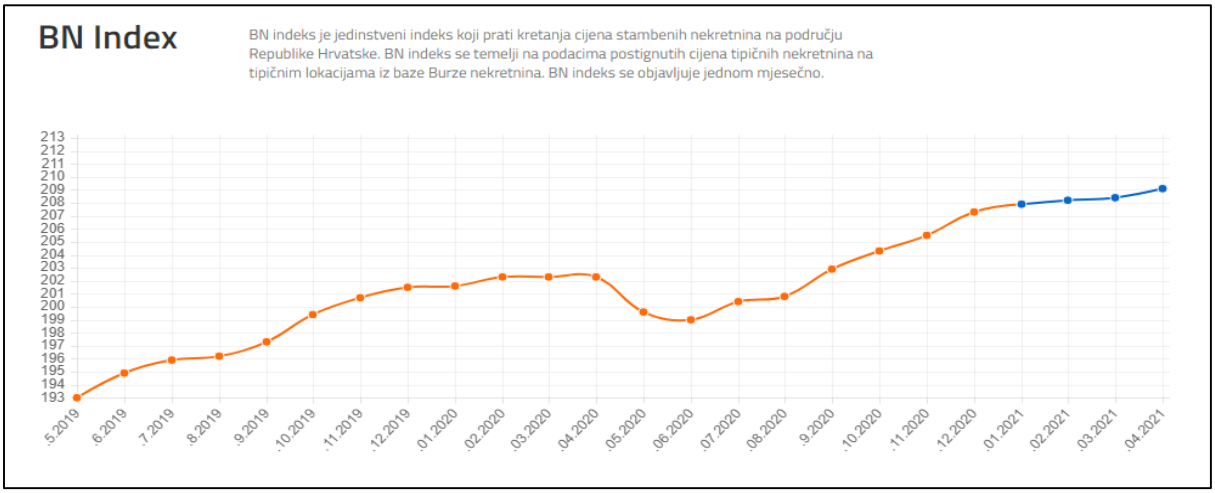
Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019 godinu.

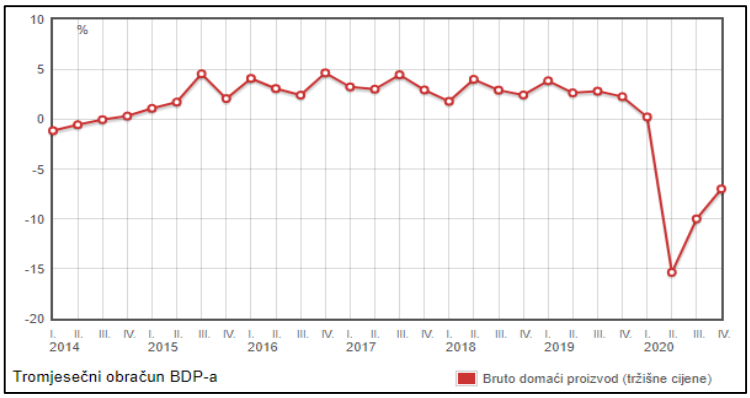
Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Upravo su tako djelovale i u jesen 2020. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati ne tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike





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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđujese na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o procijeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

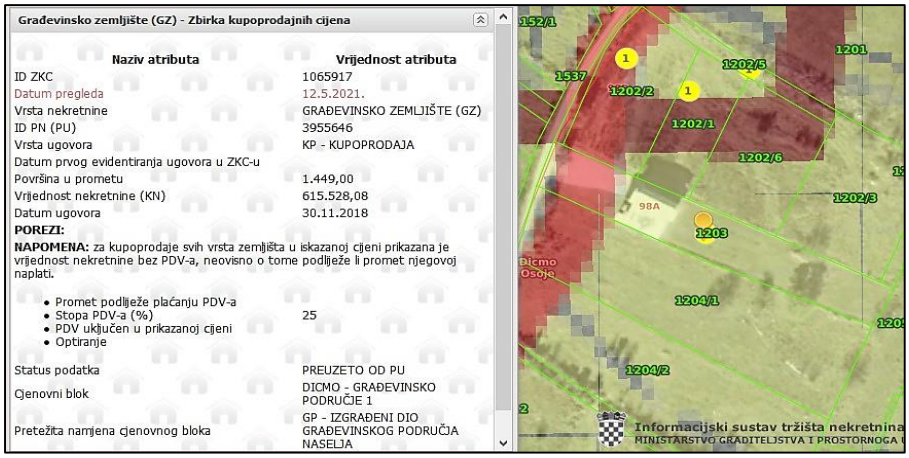
13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

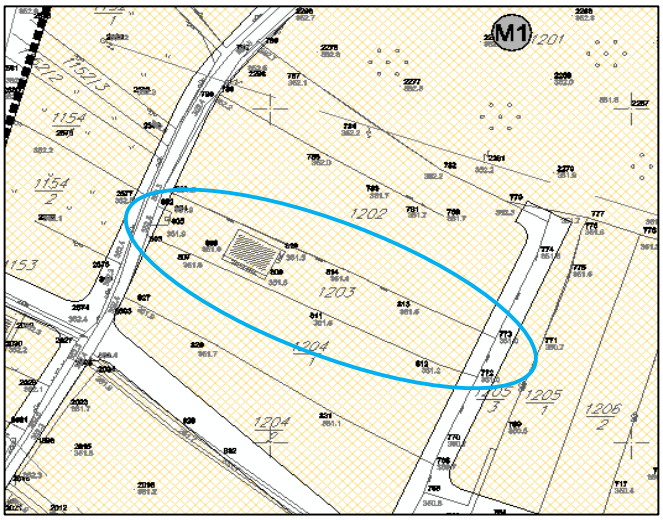
Poredba 1:

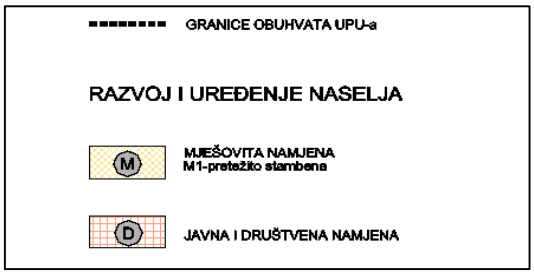
Građevinsko zemljište u Dicmu, na k.č.z. 1203, k.o. Kraj, u površini od 1.449,00 m^2, u zoni M1. Datum ugovora 30.11.2018. u iznosu od 83.000,00 €, tj. 615.528,08 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:		Kraj		
katastarska čestica:		1203		
kategorija zemljišta:		1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	1.449,00		
cijena:	(€)	83.000,00	57,28	€/m^2
cijena:	(kn)	615.528,08	424,80	kn/m^2
datum:		30.11.2018.		
zona prema planu:		MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena		
		Općina Dicmo - Urbanistički plan uređenja - UPU 4. CENTAR KRAJ - službene stranice Općine Dicmo		





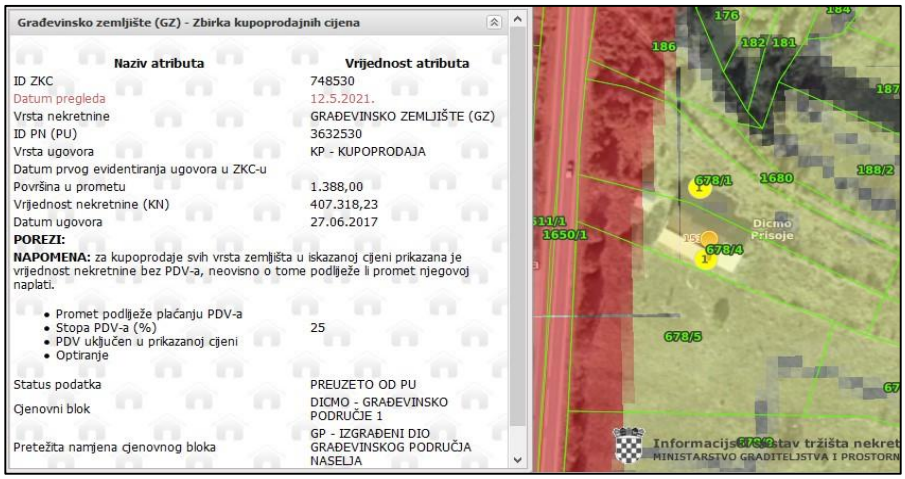


Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Dicmu, na k.č.z. 678/4, k.o. Prisoje, u površini od 1.388,00 m^2, u zoni M1. Datum ugovora 27.06.2017. u iznosu od 55.000,00 €, tj. 407.318,23 kn.

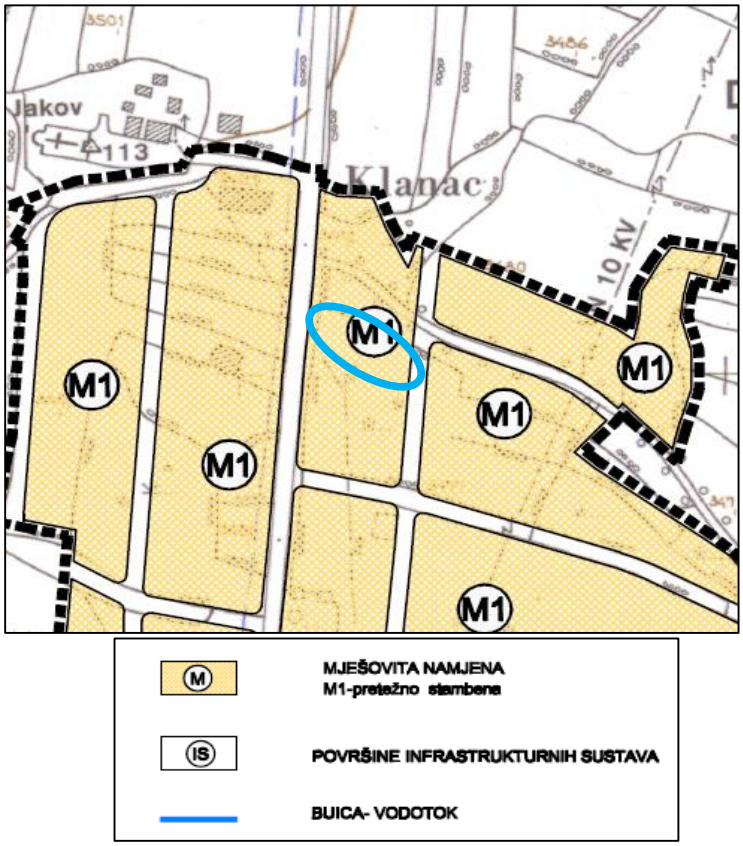
Osnovna obilježja:

katastarska općina:		Prisoje		
katastarska čestica:		678/4		
kategorija zemljišta:		1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	1.388,00		
cijena:	(€)	55.000,00	39,63	€/m^2
cijena:	(kn)	407.318,23	293,46	kn/m^2
datum:		27.06.2017.		
zona prema planu:		MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena		
		Općina Dicmo - Urbanistički plan uređenja - UPU 7. POTEZA UZ D1 (CRKVA SV. JAKOVA - BUTIGE) - službene stranice Općine Dicmo		



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	748530
Datum pregleda	12.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3632530
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.388,00
Vrijednost nekretnine (KN)	407.318,23
Datum ugovora	27.06.2017
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DICMO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



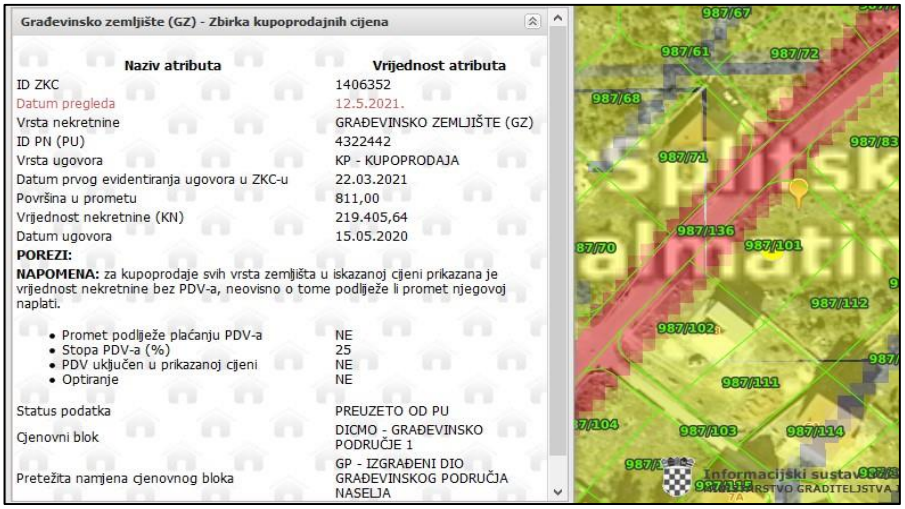
Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Dicmu, na k.č.z. 987/101, k.o. Kraj, u površini od 811,00 m^2, u zoni - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. Datum ugovora 15.05.2020. u iznosu od 29.000,00 €, tj. 219.405,64 kn.

Osnovna obilježja:

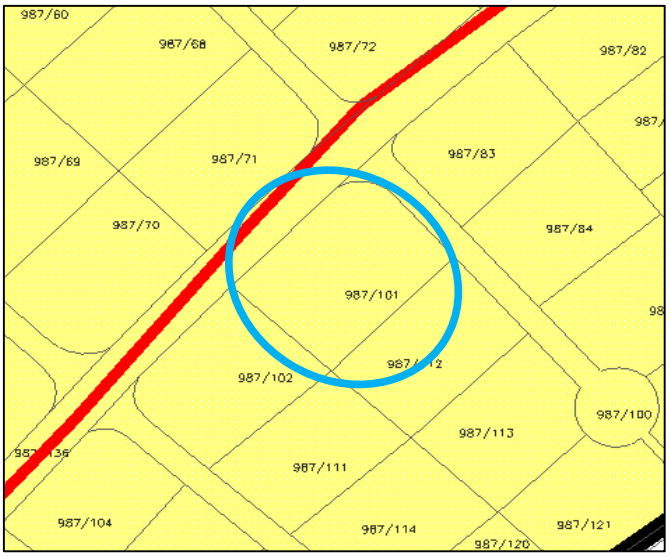
katastarska općina:		Kraj		
katastarska čestica:		987/101		
kategorija zemljišta:		1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	811,00		
cijena:	(€)	29.000,00	35,76	€/m^2
cijena:	(kn)	219.405,64	270,54	kn/m^2
datum:		15.05.2020.		
zona prema planu:		IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA		

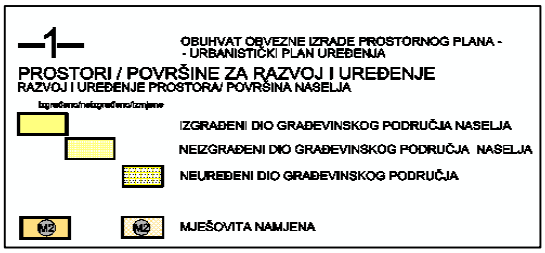
Općina Dicmo - Izmjene i dopune PPU Općine Dicmo, 4. Građevinska područja naselja - službene stranice Općine Dicmo



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1406352
Datum pregleda	12.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4322442
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.03.2021
Površina u prometu	811,00
Vrijednost nekretnine (KN)	219.405,64
Datum ugovora	15.05.2020
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 ukjučen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DICMO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



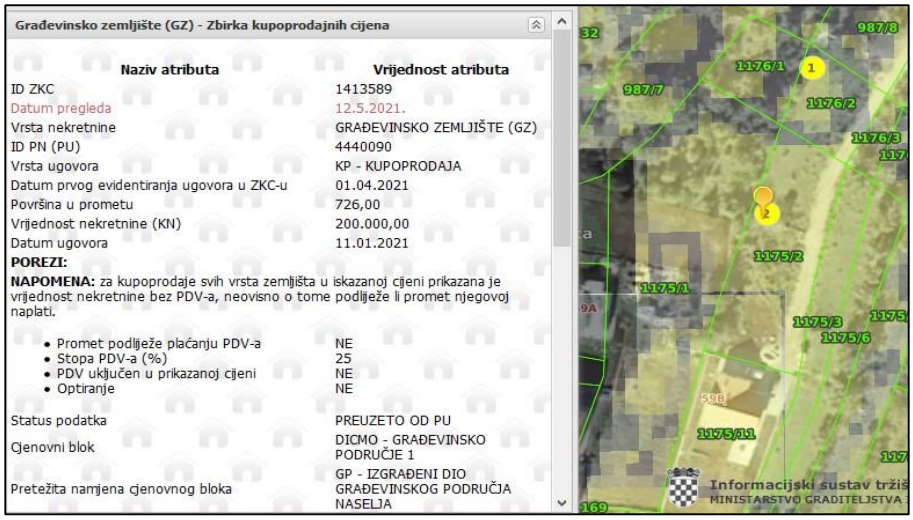


Poredba 4:

Građevinsko zemljište u Dicmu, na k.č.z. 1175/2, k.o. Kraj, u površini od 726,00 m^2, u zoni M1. Datum ugovora 11.01.2021. u iznosu od 26.464,92 €, tj. 200.000,00 kn.

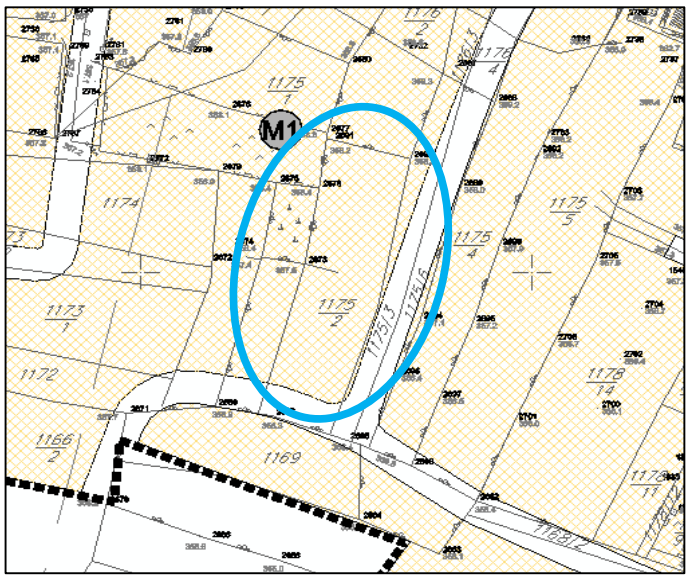
Osnovna obilježja:

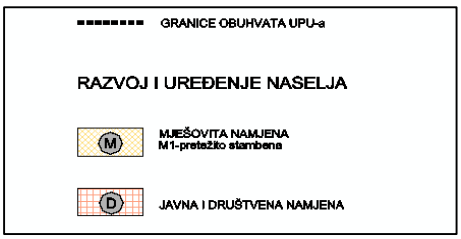
katastarska općina:		Kraj		
katastarska čestica:		1175/2		
kategorija zemljišta:		1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	726,00		
cijena:	(€)	26.464,92	36,45	€/m^2
cijena:	(kn)	200.000,00	275,48	kn/m^2
datum:		11.01.2021.		
zona prema planu:		MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena		
		Općina Dicmo - Urbanistički plan uređenja - UPU 4. CENTAR KRAJ - službene stranice Općine Dicmo		



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1413589
Datum pregleda	12.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4440090
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.04.2021
Površina u prometu	726,00
Vrjednost nekretnine (KN)	200.000,00
Datum ugovora	11.01.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• 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	DICMO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



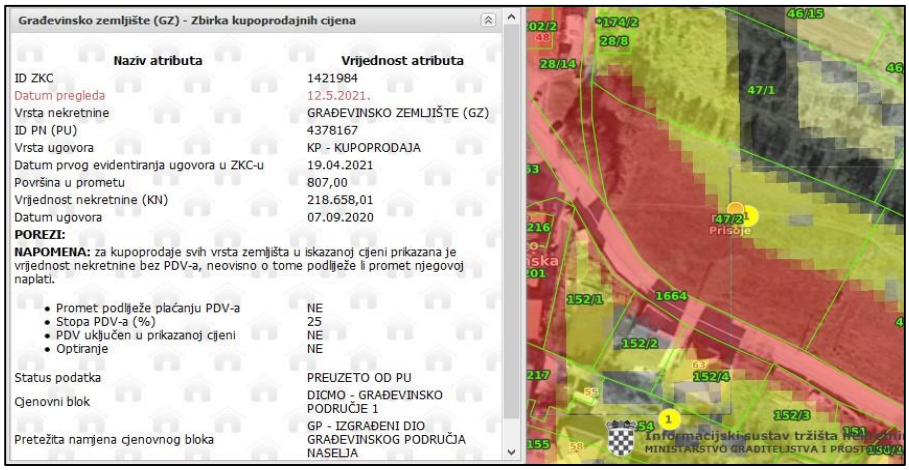


Poredba 5:

Građevinsko zemljište u Dicmu, na dijelu k.č.z. 47/2, k.o. Prisoje, u površini od 807,00 m^2, u zoni M1. Datum ugovora 07.09.2020. u iznosu od 29.052,00 €, tj. 218.658,01 kn.

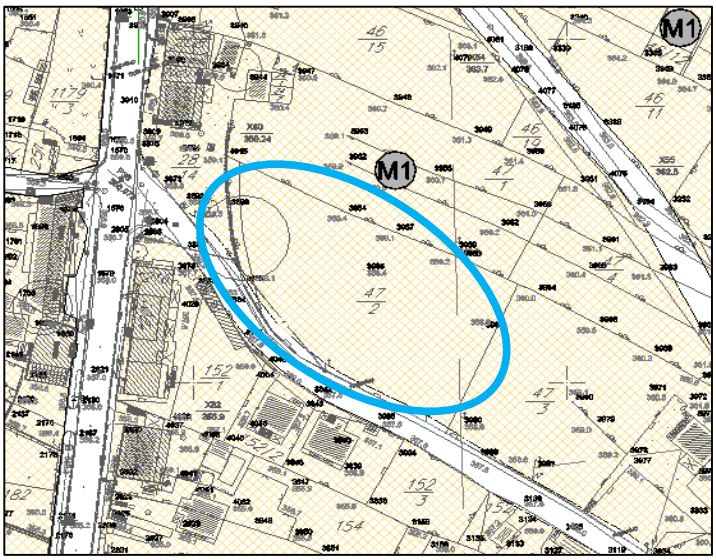
Osnovna obilježja:

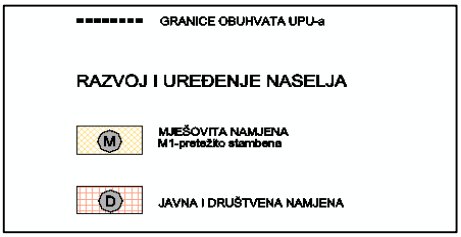
katastarska općina:		Prisoje		
katastarska čestica:		dio 47/2		
kategorija zemljišta:		1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	807,00		
cijena:	(€)	29.052,00	36,00	€/m^2
cijena:	(kn)	218.658,01	270,95	kn/m^2
datum:		07.09.2020.		
zona prema planu:		MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena		
		Općina Dicmo - Urbanistički plan uređenja - UPU 4. CENTAR KRAJ - službene stranice Općine Dicmo		



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1421984
Datum pregleda	12.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4378167
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.04.2021
Površina u prometu	807,00
Vrjednost nekretnine (KN)	218.658,01
Datum ugovora	07.09.2020
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	DICMO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA





13.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

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 *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kraj	Prisoje	Kraj	Kraj	Prisoje
Katastarska čestica::	1203	678/4	987/101	1175/2	dio 47/2
Datum transakcije:	30.11.2018.	27.06.2017.	15.05.2020.	11.01.2021.	07.09.2020.
Površina (m2) :	1.449,00	1.388,00	811,00	726,00	807,00
Prodajna vrijednost (€):	83.000	55.000	29.000	26.465	29.052
Cijena (€/m2) :	57,28	39,63	35,76	36,45	36,00
Prodajna vrijednost (kn):	615.528	407.318	219.406	200.000	218.658
Cijena (kn/m2) :	424,8	293,5	270,5	275,5	271,0
Indeks / dan transakcije:	102,00	100,93	115,90	119,45	113,35
Indeks / dan vrednovanja:	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
Korekcijski faktor:	1,17	1,18	1,03	1,00	1,05
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2)	497,47	347,30	278,82	275,48	285,53

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana	Poredba	Poredba	Poredba	Poredba	Poredba
	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3	br. 4	br. 5
	Kraj	Kraj	Prisoje	Kraj	Kraj	Prisoje
	1432/1	1203	678/4	987/101	1175/2	dio 47/2
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	Općina Dicmo - Urbanistički plan uređenja - UPU 7. POTEZA UZ D1 (CRKVA SV. JAKOVA - BUTIGE) - M1	MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena	MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena	MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena
Međuvremenski izjednačena cijena	-	720.831,66	482.058,48	226.126,00	200.000,00	230.425,23
Površina čestice	2.291,00	1.449,00	1.388,00	811,00	726,00	807,00
Cijena po m2	-	497,47	347,30	278,82	275,48	285,53
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnik)						
Keoficijent iskoristivosti	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m^2	336,92	497,47	347,30	278,82	275,48	285,53
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.
Kolni pristup	da	da	da	da	da	da
Opterećenost zemljišta	da	da	ne	ne	da	ne
Komunalna infrastruktura	u blizini	na parceli	na parceli	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	2.291,00	1.449,00	1.388,00	811,00	726,00	807,00
Plan u primjeni	da	da	da	da	da	da
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno	uredno	uredno
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da	da	da
Prilagodba (ktg zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prodajna cijena po m2 nakon prilagodbe		497,47	347,30	278,82	275,48	285,53
Indikator vrijednosti po m^2		497,47	347,30	278,82	275,48	285,53

STATISTIKA						
Prosjek:	336,92					
Odstupanje od prosjeka:		160,55	10,38	-58,10	-61,44	-51,39
Kvadrat odstupanja:		25.775,03	107,79	3.375,45	3.774,90	2.640,85
Suma:	35.674,02					
Standardno odstupanje:	94,44	28,03%				
Pravilo dva-sigma (±):	188,88					
Odstupanja od prosjeka:		0,48	0,03	-0,17	-0,18	-0,15
Odstupanja od dva-sigma:		da	ne	da	da	da
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn/m2)	ne ulazi u izračun	347,30	278,82	275,48	285,53

Izračunata vrijednost kn/m2	**296,79**
Izračunata vrijednost Eur/m2	**39,40**

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost kn/m^2	**296,79**
Usklađena vrijednost Eur/m^2	**39,40**
Površina nekretnine (m^2)	**2.291,00**
Prometna vrijednost (kn)	**679.936,31**
Prometna vrijednost (Eur)	**90.271,98**

Općina Dicmo - Urbanistički plan uređenja - UPU 4. CENTAR KRAJ - službene stranice Općine Dicmo

Općina Dicmo - Urbanistički plan uređenja - UPU 4. CENTAR KRAJ - II ODREDBE_ 4.centar kraj - službene stranice Općine Dicmo

Općina Dicmo - Izmjene i dopune PPU Općine Dicmo, 4. Građevinska područja naselja - službene stranice Općine Dicmo

Općina Dicmo - Izmjene i dopune PPU Općine Dicmo - I+D odredbe _za službeni glasnik 2/06, ID PPUO DICMO ODREDBE- službene stranice Općine Dicmo

Općina Dicmo - Urbanistički plan uređenja - UPU 7. POTEZA UZ D1 (CRKVA SV. JAKOVA - BUTIGE) - službene stranice Općine Dicmo

Općina Dicmo - Urbanistički plan uređenja - II ODREDBE_ 7.poteza uz D1 (crkva sv.Jakova-Butige) - službene stranice Općine Dicmo

14. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA

Građevinske poboljšice	Količina	Jedinična cijena (kn/m)	Umanjenje za trošnost i starost (%)	Vrijednost
nema				0,00
Ukupna vrijednost građevinskih poboljšica (kn)				**0,00**
Ukupna vrijednost građevinskih poboljšica (eur)				**0,00**

15. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

čest. zem. 1432/1, k.o. Kraj

na dan kakvoće: 12.5.2021.

na dan očevida: 12.5.2021.

na dan vrednovanja: 12.5.2021.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,53 kn

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	***680.000,00***	***Kn***	**zaokruženo**
	ili		
	90.271,98	***€***	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA	***0,00***	***Kn***	
	0,00	***€***	

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradio:

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
ŽARKO ČUVALO
ing.građ.
Domovinskog rata 104 B, SPLIT

Procjenu ovjerio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.

SUPERVISION d.o.o.
SPLIT

16. PRILOZI

16.1. *Fotodokumentacija*

16.2. *Dokumentacija*

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 11.05.2021. 23:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325708, KRAJ

Broj ZK uloška: 30

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12314/2021
Aktivne plombe: Z-18423/2021

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		II				
1.	1432/1	ORANICA			2291	
		UKUPNO:			2291	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 1. Vlasnički dio: 1/1		
MED-CAMINA D.O.O., OIB: 13289872723, SPLIT,PUJANKE 34		
1.3	Zaprimljeno 29.03.2021.g. pod brojem Z-12314/2021 ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Posl. br.7. St-60/2021-2 od 01. ožujka 2021. godine, Trgovačkog suda u Splitu zabilježuje se nastavljanje postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza MED-CAMINA d.o.o. OIB- 132189872723 iz Splita, na nekretnini označenoj kao č. zem. 1432/1- oranica od 2219 m2 - Z.U. 30 K.O. Kraj	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2009. broj Z-1827/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 3.studenoga 2009 godine ovjerenog pod OV-7295/09 javnog bilježnika Vedrane Bilan iz Splita, uknjiženo je založno pravo-hipoteka na teret 2 zkt.vlasništva dužnka i založnog dužnika Karika d.o.o.Split,OIB-74342520552,za iznos od 256.642,36 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate kamate tekuće od 4.studenoga 2009 godine pa nadalje prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena sve do isplate te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske u korist: **FERO-TERM MALOPRODAJA D.O.O., OIB: 69638067216, BUZIN,BANI 73 B**	256.642,36 KN	
2. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 1			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **12.05.2021. 10:53:27** Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 11.09.2012. broj Z-1970/12 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Republike Hrvatske,Ministarstva financija zastupano po Općinskom državnom odvjetništvu u Sinju za upis prisilnog zasnivanja založnog prava na nekretnini č.zem.1432/1 Z.U.30 K.O.Kraj, temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-373/12 od 2.srpnja 2012.godine		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.05.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 11.05.2021. 23:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRAJ (Mbr. 325708)

Posjedovni list: 726

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MED-CAMINA D.O.O., PUJANKE 34, SPLIT (VLASNIK)	13289872723

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
		1432/1	JURKUŠA	2291	6		
			ORANICA	2291			
			Ukupna površina katastarskih čestica	2291			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SINJ

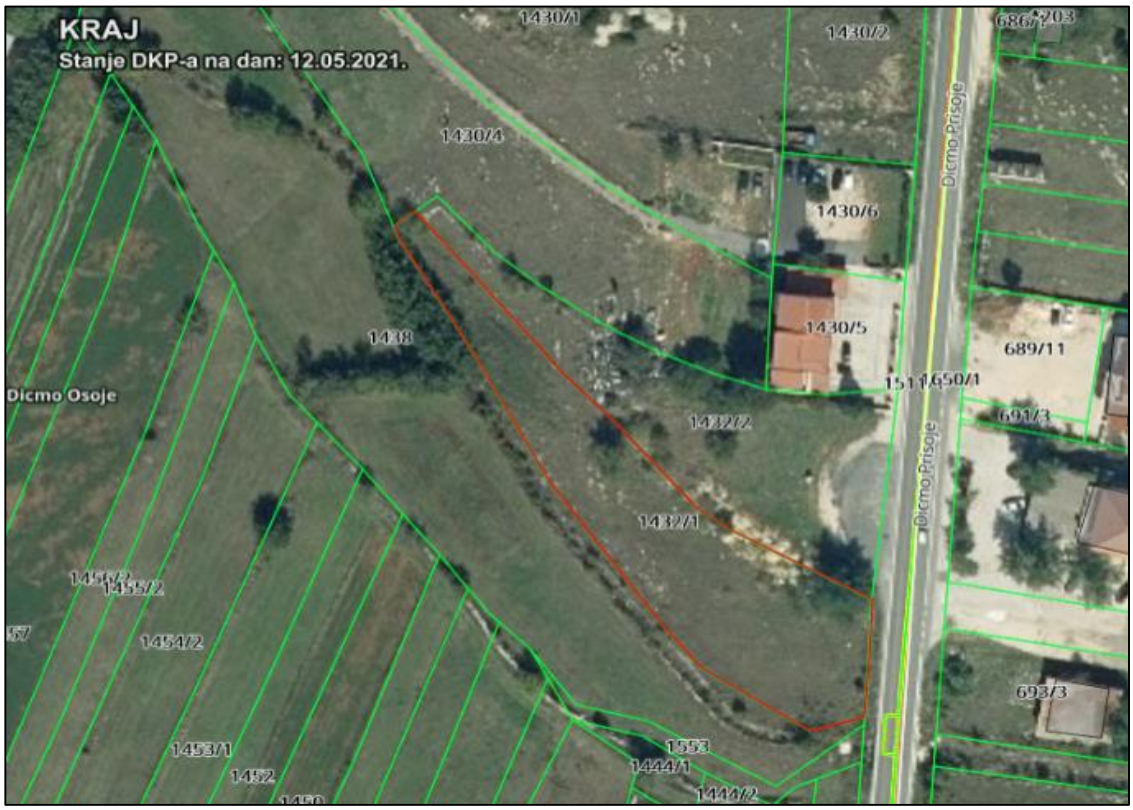
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KRAJ, 325708
k.č. br.: 1432/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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

Datum ispisa: 12.05.2021


KRAJ
Stanje DKP-a na dan: 12.05.2021.
1430/1
1430/2
1430/4
1430/6
1430/5
1438
Dicmo Osoje
1432/2
1432/1
689/11
691/3
693/3
1453/1
1452
1553
1444/1
1444/2
Dicmo Prisoje

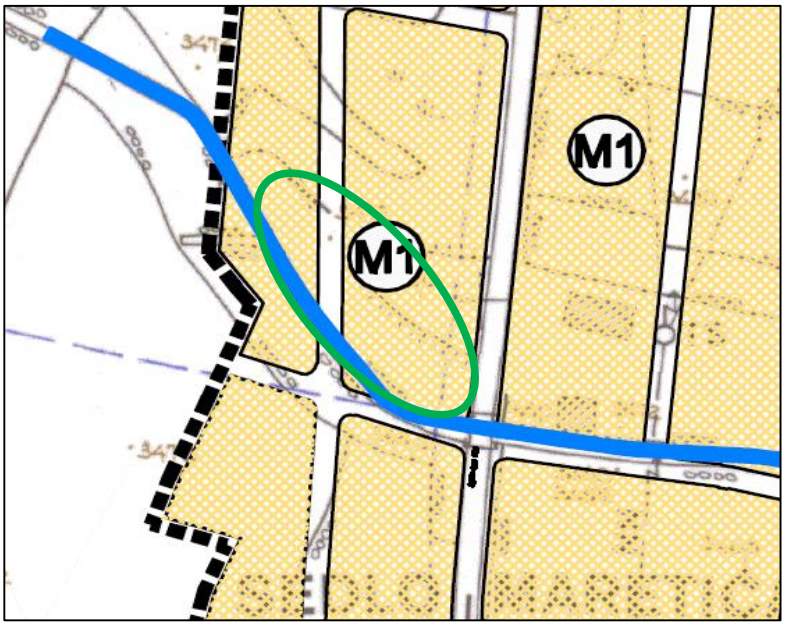
OPĆINA DICMO

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

-UPU 7. POTEZA UZ D1

(CRKVA SV. JAKOVA-BUTIGE)

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



LEGENDA

OBUHVAT PLANA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

M — MJEŠOVITA NAMJENA
M1-pretežno stambena

IS — POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

BUICA- VODOTOK

OPĆINA DICMO

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DICMO

4.GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

LEGENDA

GRANICE

OBUHVAT OBVEZNE IZRADE PROSTORNOG PLANA - - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/ POVRŠINA NASELJA

izgrađeno/neizgrađeno/izgrađeno

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

MJEŠOVITA NAMJENA

IZGRAĐ. DIO G.P. U POSTUPKU OZAKONJENJA

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/ POVRŠINA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA - pretežito zanatska - I2

GOSPODARSKA NAMJENA GROBLJE

POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA kamenolom - E1

PROMET

CESTOVNI PROMET

DRŽAVNA BRZA CESTA

ALTERNATIVNI KORIDOR BRZA CESTA

DRŽAVNA CESTA

ŽUPANIJSKA CESTA

OSTALE CESTE