

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINE : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
LOKACIJA : **čest. zem. 959 k.o. Komarna- Duboka**
(kat.čest.zem. 959 k.o. Komarna- Duboka)
NARUČITELJ : **BAGER COMMERCE d.o.o. u stečaju, Čavle, Zakonj 1;**
OIB: 21690283806



VLASNIK: : **BAGER COMMERCE D.O.O., ČAVLA**
SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
ELABORAT BR. : **78-12/2022**

Split, 12.12.2022.

| | | |
|-----|---|------------|
| | <i>Naslovnica.....</i> | <i>1.</i> |
| 1. | <i>Sadržaj.....</i> | <i>2.</i> |
| 2. | <i>Opći uvjeti procjene.....</i> | <i>3.</i> |
| 3. | <i>Pojmovnik</i> | <i>4.</i> |
| 4. | <i>Popis primjenjenih propisa i stručne literature.....</i> | <i>5.</i> |
| 5. | <i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i> | <i>6.</i> |
| 6. | <i>Rješenje o imenovanju.....</i> | <i>7.</i> |
| 7. | <i>Sažetak važnih podataka</i> | <i>9.</i> |
| 8. | <i>Zadatak.....</i> | <i>10.</i> |
| 9. | <i>Lokacija.....</i> | <i>11.</i> |
| 10. | <i>Identifikacija nekretnine.....</i> | <i>12.</i> |
| 11. | <i>Površina nekretnine</i> | <i>12.</i> |
| 12. | <i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i> | <i>13.</i> |
| 13. | <i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i> | <i>14.</i> |
| 14. | <i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine</i> | <i>21.</i> |
| 15. | <i>Prilozi</i> | <i>22.</i> |

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

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

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

2.2. Suglasje sa standardima procjene

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

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, 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 utvrđiva 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 elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

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

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s 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 određiva.

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

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

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

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; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske 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.

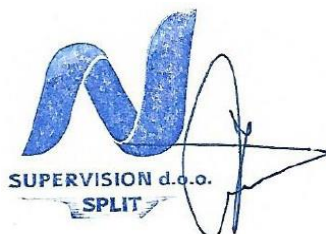
Izrađivač procjembenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 12.12.2022.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA

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

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

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za 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.

Obrazloženje

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

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

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

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

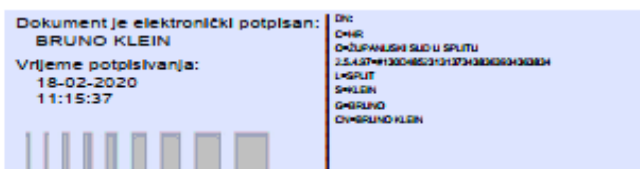
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

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

Dostaviti:

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



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

| PODACI | UTVRĐENO |
|--------------------------------------|---|
| Naručitelj procjene | BAGER COMMERCE d.o.o. u stečaju, Čavle, Zakonj 1; OIB: 21690283806 |
| Zadatak procjene | PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE |
| Svrha procjene | UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE |
| Dan kakvoće: | 12.12.2022. |
| Dan očevida: | 12.12.2022. |
| Dan vrednovanja: | 12.12.2022. |
| Adresa nekretnine | čest. zem. 959 k.o. Komarna- Duboka (kat.čest.zem. 959 k.o. Komarna- Duboka) |
| Tip nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE |
| katastarska općina | Komarna- Duboka |
| z.k. uložak | 1014 |
| poduložak | - |
| čest. zem. | 959 |
| površina zemljišta (m ²) | 375,00 |
| Tržišna vrijednost zemljišta (kn) | 545.000,00 |
| Tržišna vrijednost zemljišta (€) | 72.398,08 |
| Prilaz javnoj površini | Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 941, k.o. Komarna- Duboka, PUT, ULICA - OPĆINA SLIVNO - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI). |
| Namjena | Prema Izmjenama i dopunama PPUO Slivno, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina ("Općinski glasnik Općine Slivno 3/20"), predmetna nekretnina se nalazi u zoni IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA, kao čest. zem. 959 k.o. Komarna- Duboka (kat.čest.zem. 959 k.o. Komarna- Duboka). |
| Procjenitelj: | SUPERVISION d.o.o. |

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

**BAGER COMMERCE d.o.o. u stečaju, Čavle, Zakonj 1;
OIB: 21690283806**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

| | |
|------------------|---|
| nekretnine: | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE |
| na lokaciji: | čest. zem. 959 k.o. Komarna- Duboka (kat.čest.zem. 959 k.o. Komarna- Duboka) |
| dan kakvoće: | 12.12.2022. |
| dan očevida: | 12.12.2022. |
| dan vrednovanja: | 12.12.2022. |

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina (na dan očevida 12.12.2022.) oznake čest. zem. 959, k.o. Komarna- Duboka (kat.čest.zem. 959, sve k.o. Komarna- Duboka) ukupne površine 375,00 m², je građevinsko zemljište koje se nalazi u naselju Komarna, koje se nalazi, zapadno od Ploča, cca 300 m južno od magistrale, a koje u naravi predstavlja zapušteno zemljište. Prema Izmjenama i dopunama PPUO Slivno, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina ("Općinski glasnik Općine Slivno 3/20"), predmetna nekretnina se nalazi u zoni IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA, kao čest. zem. 959 k.o. Komarna- Duboka (kat.čest.zem. 959 k.o. Komarna- Duboka).

Zemljište je u kosini u smjeru sjever- jug i pravilnog je oblika. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 941, k.o. Komarna- Duboka, PUT, ULICA - OPĆINA SLIVNO - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI).

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

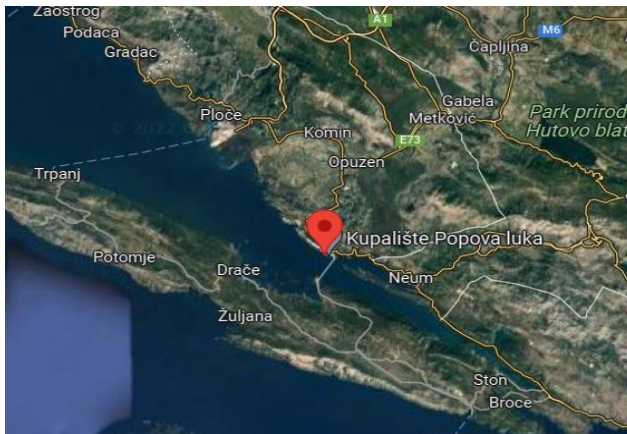
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- 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

Komarna je naseljeno mjesto u sastavu općine Slivno, Dubrovačko-neretvanska županija, Republika Hrvatska. Do teritorijalne reorganizacije u Hrvatskoj nalazila se u sastavu stare općine Metković. Na popisu stanovništva 2021. godine, Komarna je imala 412 stanovnika.



Mikro

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište koje se nalazi u naselju Komarna, koje se nalazi zapadno od Ploča, a južno od Metkovića, zemljište je udaljeno od Jadranske magistrale cca 300 metara, a u naravi predstavlja zapušteno zemljište. Prema Izmjenama i dopunama PPUO Slivno, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina ("Općinski glasnik Općine Slivno 3/20"), predmetna nekretnina se nalazi u zoni IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA, kao čest. zem. 959 k.o. Komarna- Duboka (kat.čest.zem. 959 k.o. Komarna- Duboka). U okolici su izgrađena građevinska zemljišta, stambeni i poslovni objekti i dr. Udaljenost do morske obale iznosi cca 70 metara. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 941, k.o. Komarna- Duboka, PUT, ULICA - OPĆINA SLIVNO - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI).



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina oznake čest. zem. 959, k.o. Komarna- Duboka, je građevinsko zemljište koje se nalazi u naselju Komarna, koje se nalazi zapadno od Ploča, a južno od Metkovića, udaljenost od morske obale iznosi cca 70 metara.

Vlasnik predmetne nekretnine je:
BAGER COMMERCE D.O.O., ČAVLA

k.o. Komarna- Duboka
z.k.ul. 1014
z.k.č. 959

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. 959, sve k.o. Komarna- Duboka, površine 375,00 m² (BZP br. 1014).

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

10.3. Namjena prostora

Prema Izmjenama i dopunama PPUO Slivno, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina ("Općinski glasnik Općine Slivno 3/20"), predmetna nekretnina se nalazi u zoni IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA, kao čest. zem. 959 k.o. Komarna- Duboka (kat.čest.zem. 959 k.o. Komarna- Duboka).

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 941, k.o. Komarna- Duboka, PUT, ULICA - OPĆINA SLIVNO - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI).

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

| NAZIV | | Površina (m ²) |
|-----------------------|--|----------------------------|
| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | | |
| 595 | | 375,00 |
| SVEUKUPNO : | | 375,00 |

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

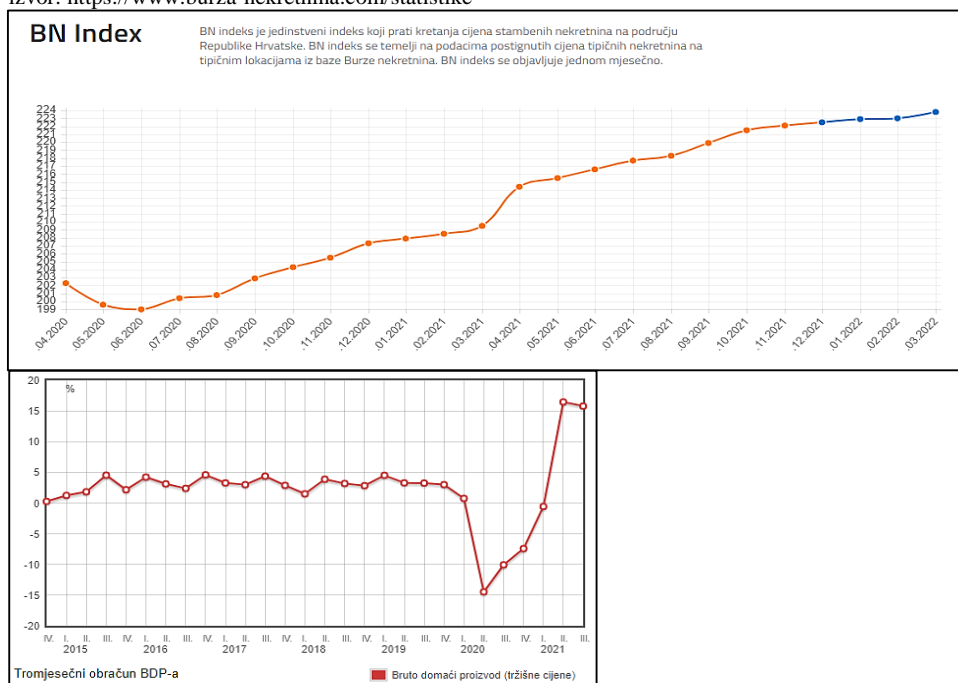
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo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

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

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

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

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



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

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

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

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

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1:

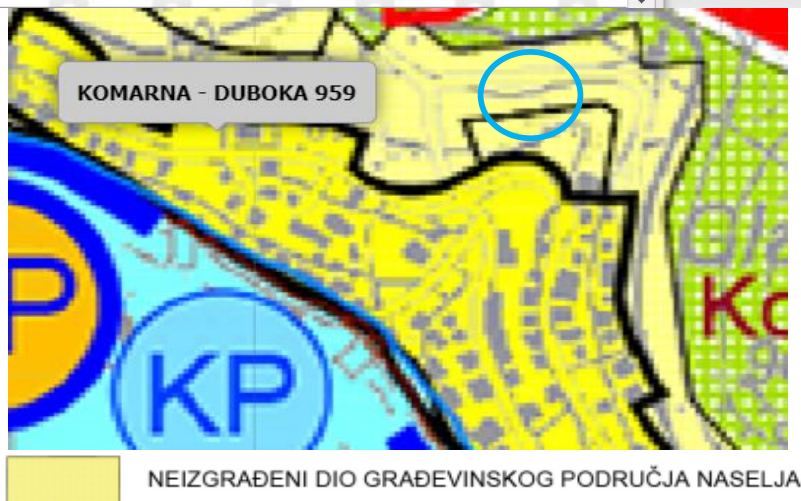
Građevinsko zemljište u naselju Komarna, na k.č.z. 1023, k.o. Komarna- Duboka, u površini od 356,00 m² u zoni NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. Datum ugovora 15.09.2021. u iznosu od 53.000,00 €, tj. 396.169,01 kn.

Osnovna obilježja:

| | | | |
|-----------------------|---|------------|----------------------------|
| katastarska općina: | Komarna- Duboka | | |
| katastarska čestica: | 1023 | | |
| kategorija zemljišta: | 1. ktg. | | |
| veličina zemljišta: | (m2) | 356,00 | |
| cijena: | (€) | 53.000,00 | 148,88 €/m ² |
| cijena: | (kn) | 396.169,01 | 1.112,83 kn/m ² |
| datum: | 15.09.2021. | | |
| zona prema planu: | NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | | |
| | Izmjene i dopune PPUO Slivno, kartografskim prikazima: 1. | | |
| | Korištenje i namjena površina ("Općinski glasnik Općine Slivno 3/20") | | |

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 1589572 |
| Datum pregleda | 12.12.2022. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4657614 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 07.02.2022 |
| Površina u prometu | 356,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 396.169,01 |
| Datum ugovora | 15.09.2021 |
| POREZI: | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div> |
| Status podatka | EVALUACIJA U TIJEKU |
| Cjenovni blok | KOMARNA - GRAĐEVINSKO - PARK PRIRODE DONJA NERETVA |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |



Poredba 2:

Građevinsko zemljište u naselju Komarna, na k.č.z. 1024, k.o. Komarna- Duboka, u površini od 361,00 m² u zoni NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. Datum ugovora 20.08.2019. u iznosu od 60.767,81 €, tj. 448.350,00 kn.

Osnovna obilježja:

| | | | |
|-----------------------|---|------------|----------------------------|
| katastarska općina: | Komarna- Duboka | | |
| katastarska čestica: | 1024 | | |
| kategorija zemljišta: | 1. ktg. | | |
| veličina zemljišta: | (m2) | 361,00 | |
| cijena: | (€) | 60.767,81 | 168,33 €/m ² |
| cijena: | (kn) | 448.350,00 | 1.241,97 kn/m ² |
| datum: | 20.08.2019. | | |
| zona prema planu: | NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | | |
| | Izmjene i dopune PPUO Slivno, kartografskim prikazima: 1. | | |
| | Korištenje i namjena površina ("Općinski glasnik Općine Slivno 3/20") | | |

| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|----------------------------|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 1168843 |
| Datum pregleda | | 12.12.2022. |
| Vrsta nekretnine | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | | 4123926 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | |
| Površina u prometu | | 361,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 448.350,00 |
| Datum ugovora | | 20.08.2019 |
| 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 | KOMARNA - GRAĐEVINSKO - PARK PRIRODE DONJA NERETVA | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | |



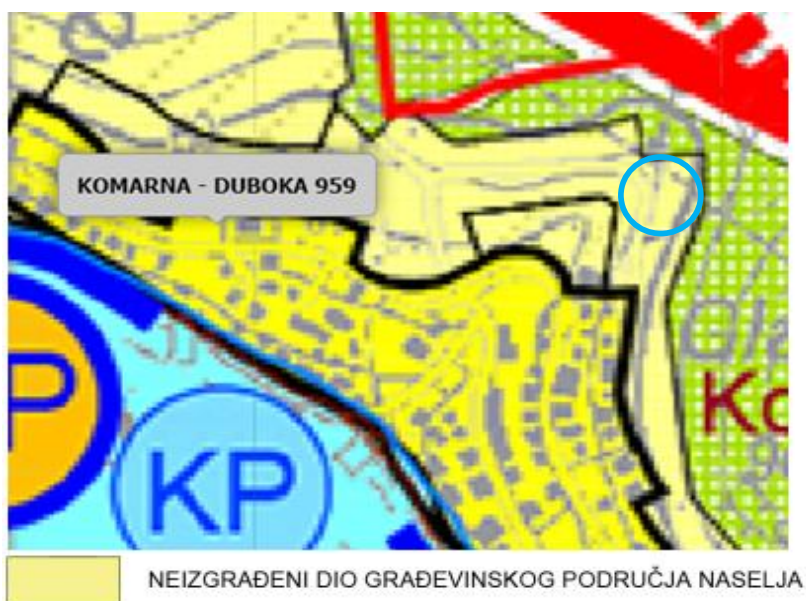
Poredba 3:

Građevinsko zemljište u naselju Komarna, na k.č.z. 752, k.o. Komarna- Duboka, u površini od 346,00 m² u zoni NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. Datum ugovora 29.10.2020. u iznosu od 59.419,79 €, tj. 450.000,00 kn.

Osnovna obilježja:

| | | | |
|-----------------------|---|------------|----------------------------|
| katastarska općina: | Komarna- Duboka | | |
| katastarska čestica: | 752 | | |
| kategorija zemljišta: | 1. ktg. | | |
| veličina zemljišta: | (m2) | 346,00 | |
| cijena: | (€) | 59.419,79 | 171,73 €/m ² |
| cijena: | (kn) | 450.000,00 | 1.300,58 kn/m ² |
| datum: | 29.10.2020. | | |
| zona prema planu: | NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | | |
| | Izmjene i dopune PPUO Slivno, kartografskim prikazima: 1. | | |
| | Korištenje i namjena površina ("Općinski glasnik Općine Slivno 3/20") | | |

| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|--|--|--|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 1354358 |
| Datum pregleda | | 12.12.2022. |
| Vrsta nekretnine | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | | 4380318 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | 11.12.2020 |
| Površina u prometu | | 346,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 450.000,00 |
| Datum ugovora | | 29.10.2020 |
| 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 | | KOMARNA - GRAĐEVINSKO - PARK PRIRODE DONJA NERETVA |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |



13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

|  | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|---|-------------|---------------------------------------|------------------------------|--|------------------------|--------------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti New | postojeći stambeni objekti Existing | Grad Zagreb City of | Jadran Adriatic | Ostalo |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |

| Redni brojevi poredbi: | 1 | 2 | 3 | | |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|--|--|
| Katastarska općina: | Komarna-Duboka | Komarna-Duboka | Komarna-Duboka | | |
| Katastarska čestica:: | 1023 | 1024 | 752 | | |
| Datum transakcije: | 15.09.2021. | 20.08.2019. | 29.10.2020. | | |
| Površina (m2) : | 356,00 | 361,00 | 346,00 | | |
| Prodajna vrijednost (€): | 53.000 | 60.768 | 59.420 | | |
| Cijena (€/m2) : | 148,88 | 168,33 | 171,73 | | |
| Prodajna vrijednost (kn): | 396.169 | 448.350 | 450.000 | | |
| Cijena (kn/m2) : | 1.112,83 | 1.241,97 | 1.300,58 | | |
| Indeks / dan transakcije: | 138,18 | 118,05 | 127,61 | | |
| Indeks / dan vrednovanja: | 151,52 | 151,52 | 151,52 | | |
| Korekcijski faktor: | 1,10 | 1,28 | 1,19 | | |
| Međuv.izjedn.cij. (kn/m2): | 1.220,27 | 1.594,09 | 1.544,26 | | |

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačenje

Izmjene i dopune PPUO Slivno, kartografskim prikazima: 1. Korištenje i namjena površina ("Općinski glasnik Općine Slivno 3/20")

| | Procjenjivana | Poredba | Poredba | Poredba | | |
|---|---|---|---|---|--|--|
| | nekretnina | br. 1 | br. 9 | br. 10 | | |
| | Komarna-Duboka | Komarna-Duboka | Komarna-Duboka | Komarna-Duboka | | |
| | 959 | 1023 | 1024 | 752 | | |
| ULAZNI PODACI | | | | | | |
| Zona prema planu: | IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | - | 434.415,46 | 575.467,95 | 534.315,49 | | |
| Površina čestice | 375,00 | 356,00 | 361,00 | 346,00 | | |
| Cijena po m ² | - | 1.220,27 | 1.594,09 | 1.544,26 | | |
| Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika) | | | | | | |
| Keoficijent iskoristivosti (nadz) | 1,60 | 1,60 | 1,60 | 1,60 | | |
| Koef. za preračunavanje KP | 1,28 | 1,28 | 1,28 | 1,28 | | |
| Faktor povećanja/umanjenja | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 1.452,88 | 1.220,27 | 1.594,09 | 1.544,26 | | |
| Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika | 1. ktg. | 1. ktg. | 1. ktg. | 1. ktg. | | |
| Kolni pristup | da | da | da | da | | |
| Opterećenost zemljišta | ne | ne | ne | da | | |
| Komunalna infrastruktura | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | uz parcelu | | |
| Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu | 375,00 | 356,00 | 361,00 | 346,00 | | |
| Plan u primjeni | da | da | da | da | | |
| Pravni i stvarni razlozi | uredno | uredno | uredno | uredno | | |
| Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...) | da | da | da | da | | |
| Prilagodba (ktg zemljišta) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe | | 1.220,27 | 1.594,09 | 1.544,26 | | |
| Indikator vrijednosti po m² | | 1.220,27 | 1.594,09 | 1.544,26 | | |

| STATISTIKA | | | | | | |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|--|--|
| Redni brojevi poredbi: | | 1 | 2 | 3 | | |
| Prosjeak: | 1.452,88 | | | | | |
| Odstupanje od prosjeka: | | -232,61 | 141,22 | 91,39 | | |
| Kvadrat odstupanja: | | 54.106,20 | 19.942,67 | 8.351,93 | | |
| Suma: | 82.400,80 | | | | | |
| Standardno odstupanje: | 165,73 | 11,41% | | | | |
| Pravilo dva-sigma (\pm): | 331,46 | | | | | |
| Odstupanja od prosjeka: | | -0,16 | 0,10 | 0,06 | | |
| Odstupanja od dva-sigma: | | ne | ne | ne | | |

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40%
(čl. 19 Pravilnika)

0,00%

0,00%

0,00%

| Redni brojevi poredbi: | 1 | 2 | 3 | | |
|--|----------|----------|----------|--|--|
| Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn/m ²) | 1.220,27 | 1.594,09 | 1.544,26 | | |

| | |
|--|----------|
| Izračunata vrijednost kn/m ² | 1.452,88 |
| Izračunata vrijednost Eur/m ² | 193,00 |

| TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK | |
|---|------------|
| Usklađena vrijednost kn/m ² | 1.452,88 |
| Usklađena vrijednost Eur/m ² | 193,00 |
| Površina nekretnine (m ²) | 375,00 |
| Prometna vrijednost (kn) | 544.828,33 |
| Prometna vrijednost (Eur) | 72.375,27 |

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

čest. zem. 959 k.o. Komarna- Duboka

(kat.čest.zem. 959 k.o. Komarna- Duboka)

na dan kakvoće: 12.12.2022.

na dan očevida: 12.12.2022.

na dan vrednovanja: 12.12.2022.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,527824 kn

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
ZEMLJIŠTA kn

545.000,00 Kn

zaokruženo (temeljem
Pravilnika čl. 68. stavak 5. -
zaokruživanje)

ili

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
ZEMLJIŠTA €

72.398,08 €

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

Procjenu izradio:

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



Procjenu ovjerio:

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



15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija sa dana očevida 12.12.2022. godine



15.2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ
Stanje na dan: 17.11.2022. 16:02

Katastarska općina: 337994, KOMARNA - DUBOKA

Broj ZK uložka: 1014

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

STANJE

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|---------|--------------------------|------------|--|--------------|-----|
| 1. | 959 | 15 | KOMARNA PAŠNJAK | 375 375 | |
| UKUPNO: | | | | 375 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 BAGER COMMERCE D.O.O., ČAVLA | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.11.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 364950/2022



Kontrolni broj: 139279535752f76

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI METKOVIĆ

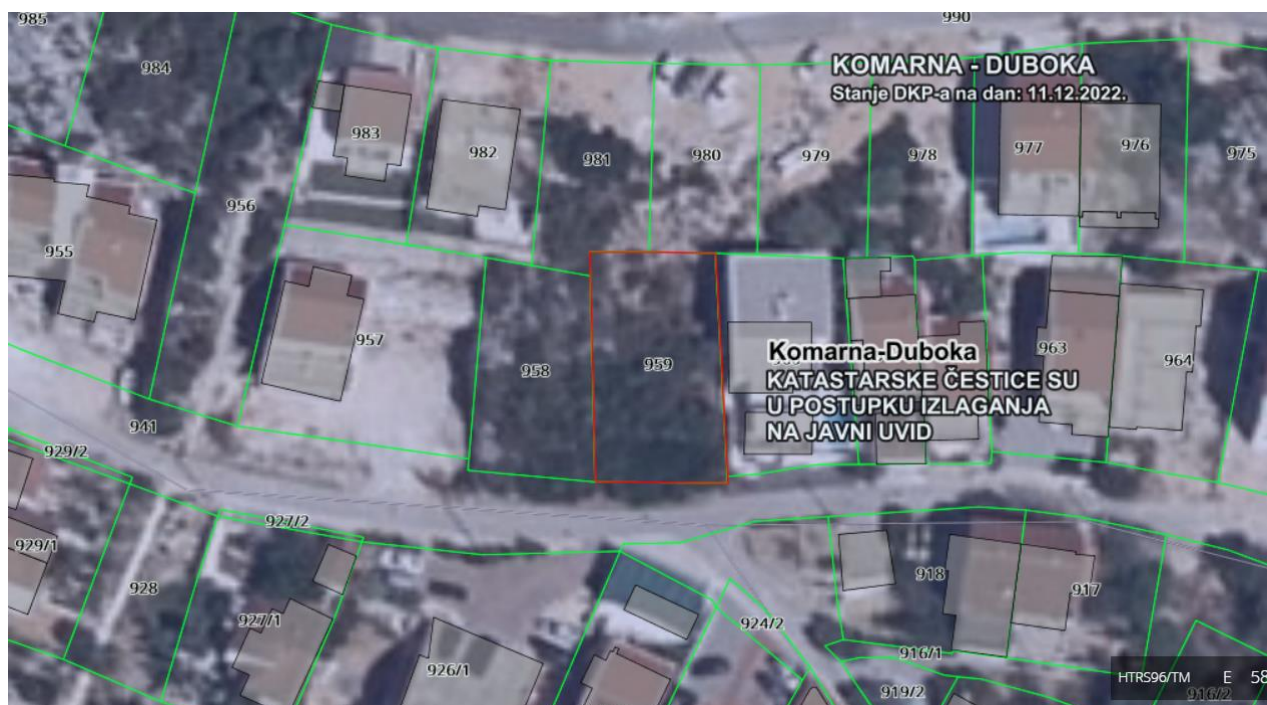
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KOMARNA - DUBOKA
k.č.br.: 959

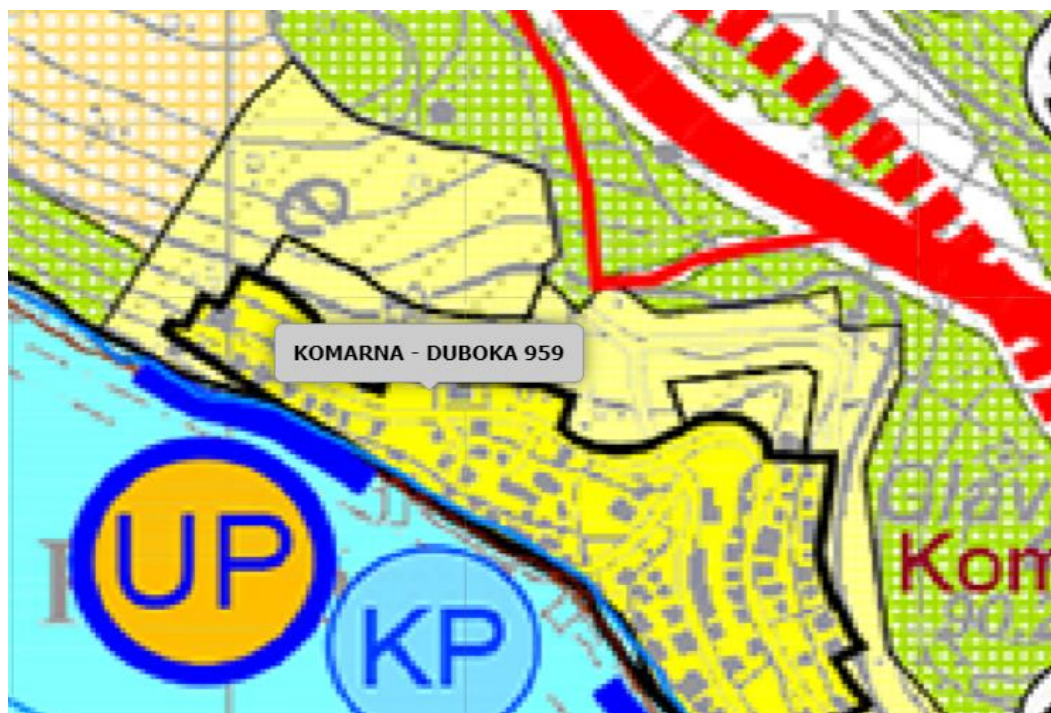
Stanje na dan: 12.12.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000







TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

- DRŽAVNA I ŽUPANIJSKA GRANICA - KOPNENA
- OPĆINSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA

OSTALE GRANICE

- LINIJA OBALE I PROSTOR OGRANIČENJA (1000 i 300 m)

PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJE NASELJA

- IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

IZGRAĐENO / NEIZGRAĐENO

- I I GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I2 - pretežito zanatska, I4 - pretežito građevinska
- T GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp
- R ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R5 - športska igrališta
- GROBLJE

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

IZGRAĐENO / NEIZGRAĐENO

- I I GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I2 - pretežito zanatska, I4 - pretežito građevinska
- T GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp
- R ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R5 - športska igrališta
- GROBLJE

POVRŠINE IZVAN NASELJA

POLJOPRIVREDNE, ŠUMSKE I VODNE POVRŠINE

- P2 POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
P2 - vrijedno obradivo zemljište
- P3 POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
P3 - ostalo obradivo zemljište
- Š1 ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
Š1 - gospodarska
- PS OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE