PROCJEMBENI ELABORAT

ŠUMSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE S OBJEKTOM

HVAR, BOGOMOLJE

GAĆICE VELE BB

Katastarska općina: 311634, BOGOMOLJE

Broj ZK uloška: 738, Zkč.br. 3790/29 i 3790/55

LIP PROCJENE D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Lana Čengija
mag.ing.aedif.
Radićevo šetalište 21, Zagreb

NARUČITELJ:

PROJEKT GARAŽA d.o.o. u stečaju

Nova Ves 3, 10000 ZAGREB

Zagreb, 21. ožujka 2023.

SADRŽAJ

Izjava o povjerljivosti, nepristranosti i nepostojanju sukoba interesa 2
UVOD 3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE 4
LOKACIJA 6
DOKAZ VLASNIŠTVA 8
PROSTORNO-PLANSKI STATUS 9
TEHNIČKI OPIS 12
METODE PROCJENE 14
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina 14
Obrazloženje za odabir metode 19
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom za dio zemljišta u zoni ZAŠTITNE ŠUME 19
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom za dio zemljišta u zoni VRIJEDNOG OBRADIVOG TLA 23
Procjena vrijednosti NEKRETNINE troškovnom metodom 27
za zatečeni legalizirani objekt 27
Z A K L J U Č A K 31
IZJAVA: 32
FOTODOKUMENTACIJA 33
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM 39
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK 40
POSJEDOVNI LIST 41
KATASTAR 42

Izjava o povjerljivosti, nepristranosti i nepostojanju sukoba interesa

Lana Čengija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Radićevo šetalište 27, ovim dokumentom potvrđuje da će pri izradi povjerenih vještačenja, stručnih nalaza i mišljenja postupati povjerljivo, nepristrano i u skladu s načelom izbjegavanja sukoba interesa, a temeljem smjernica navedenih u dokumentu ETIČKOG KODEKSA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA HRVATSKOG DRUŠTVA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA donesenog Upravnim odborom Udruge dana 09.12.2016. godine te stoga izjavljuje sljedeće:

1. pridržavali smo se svih zakonskih propisa kojima je regulirano područje sudskog vještačenja kao i drugih propisa i pravila struke i savjesno ispunili sve dužnosti koje proizlaze iz vještačkog poziva, čuvali ugled sudskih vještaka i svojim radom i ponašanjem opravdali povjerenje pravosudnih i drugih tijela stranaka

2. ne nalazimo se u sukobu interesa koji uzrokuju primjerice obiteljski odnosi, prijateljske veze, intimne veze, financijski interesi i druge slične situacije kao što smo se suzdržali od primanja naknada u bilo kojem obliku, za koje se može pretpostaviti da će posredno ili neposredno imati utjecaj na objektivnost u obavljanju vještačenja i procjena

3. sačuvali smo neovisnost i nepristranost u donošenju nalaza i mišljenja, i to kako u odnosu na naručitelja tako i u odnosu na stranke. Nismo opazili neispravnost i nezakonitost propisa koji su u primjeni a koji bi upućivali da moramo upozoriti institucije i u svom se nalazu ograditi od takvih odredbi kojima bi mogao naštetiti strankama ili društvenoj zajednici za koje radi nalaz odnosno procjenu

4. tijekom cjelokupnog postupka vještačenja i procjenjivanja, a i kasnije čuvati ćemo tajnost svih podataka iz sudskog spisa ili na drugi način prikupljenih podataka u postupku vještačenja, odnosno procjenjivanja i suzdržati se od davanja obavijesti o onom što smo saznali prigodom vještačenja i procjenjivanja iz spisa, na raspravi ili na drugi način, nikome osim naručitelju vještačenja

5. upozorili smo sud i naručitelja o mogućim ranijim vještačenjima, procjenama ili bilo kojih drugih radnji izvan postupka a na zahtjev jedne od stranaka, u predmetu u kojem nam je povjereno vještačenje ili procjena

Nalaz i mišljenje izrađeno od strane ovog sudskog vještaka i procjenitelja sadrži točan i potpun prikaz svih utvrđenih činjenica, primijenjenih metoda u postupku vještačenja ili procjene, tj. svih rezultata istraživanja. U slučaju nastanka okolnosti koje narušavaju ili ugrožavaju objektivnost i nepristranost ili u svrhu izbjegavanja sukoba interesa zatražiti će se izuzeće od suda i naručitelja povjerenog vještačenja, stručnog nalaza i mišljenja. Pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđujemo sve navedeno te da smo svjesni da će se u slučaju davanja lažne izjave i/ili lažnih podataka primijeniti za to propisane kazne i sankcije.

U Zagrebu, dana 20. ožujka 2023.g.

Lana Čengija, dipl.ing.građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjene nekretnina

UVOD

Na zahtjev naručitelja**, PROJEKT GARAŽA d.o.o. u stečaju, Nova Ves 3, 10000 ZAGREB**, zadatak je izraditi procjenu vrijednosti šumskog i poljoprivrednog zemljišta s izgrađenim stambenim objektom. Procjenjivana nekretnina nalazi se na otoku Hvaru, općina Sućuraj – naselje Bogomolje, upisana u ZK odjel Stari Grad, Katastarska općina: 324256, BOGOMOLJE, Broj ZK uloška: 738.

Dan kakvoće: 17. ožujka 2023.

Dan vrednovanja: 21. ožujka 2023.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE** vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m2 iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

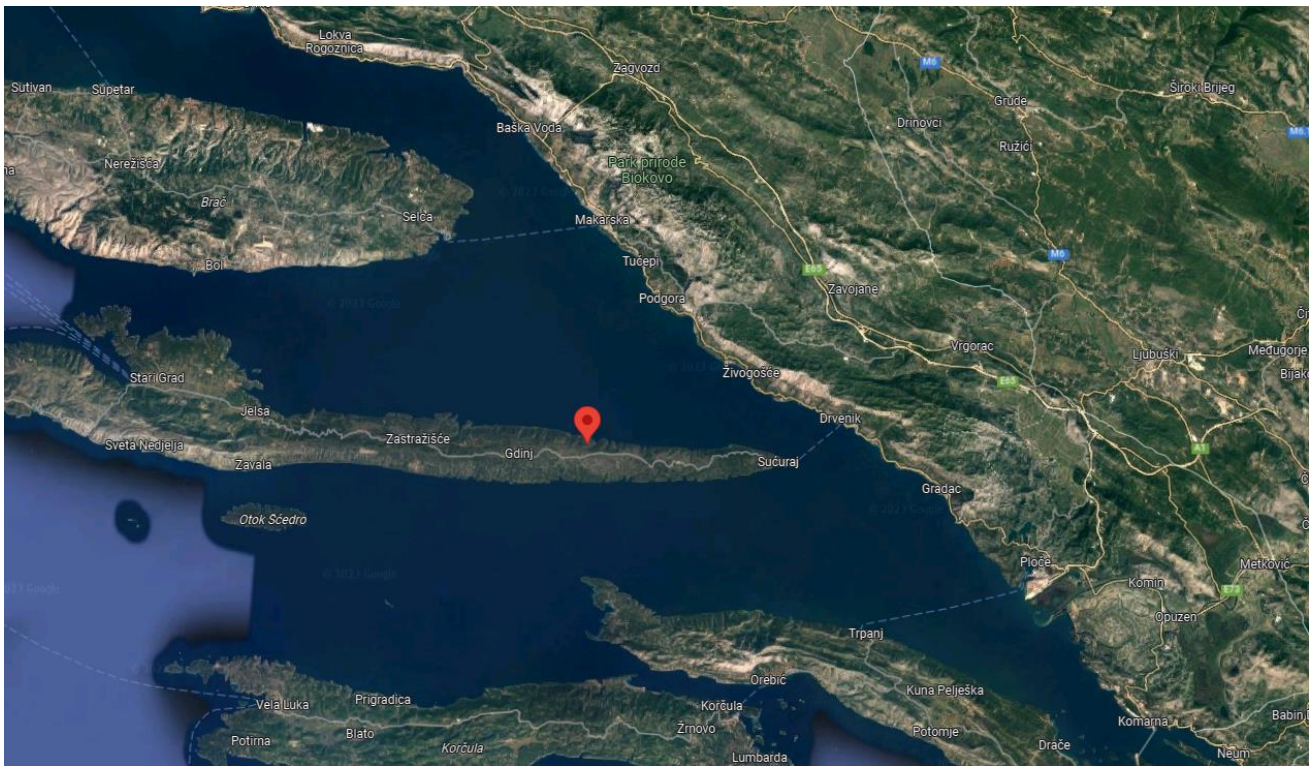
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

LOKACIJA


Lokva Rogoznica
Sutivan
Supetar
Nerežišća
Brač
Selca
Bol
Baška Voda
Žagvozd
Park prirode Biokovo
Makarska
Tučepi
Podgora
Grude
Drinovci
Ružići
Široki Brijeg
Zavojane
Vrgorac
Ljubuški
Međugorje
Živogošće
Stari Grad
Jelsa
Sveta Nedjelja
Zavala
Zastražišće
Gdinj
Drvenik
Sućuraj
Gradac
Otok Šćedro
Ploče
Metković
Komin
Opuzen
Trpanj
Orebić
Kuna Pelješka
Vela Luka
Prigradica
Korčula
Žrnovo
Potomje
Komarna
Babin
Potirna
Blato
Korčula
Lumbarda
Drače
Neum

Pension Josip
beach Bristova
Kuća za odmor Sprtva
Apartments Ivanković Hvar Island
beach Stara

Sućuraj

Sućuraj na zemljovidu Hrvatske

Država	Hrvatska
Županija	Splitsko-dalmatinska
Načelnik općine	Ivan Slavić HDZ
Naselja u sastavu općine	Bogomolje, **Sućuraj**, Selca kod Bogomolja
Površina	44,65 km^2
Stanovništvo (2011.)	463

Broj stanovnika

Sućuraj, Splitsko-dalmatinska [uredi]

Naselje	2001.	2011.	2021.
Popis naselja [raširi]			
Ukupno [uredi]	492	463	426

Izvor: Državni zavod za statistiku RH

Podatci sukladni popisu od **22. rujna 2022.**

Poštanski broj	21469

Sućuraj je slikovito malo turističko i ribarsko mjesto. Nalazi se na istočnoj punti (rtu) otoka Hvara, kopnu je najbliže hvarsko mjesto i s tri strane je okruženo morem. Broji 426 stanovnika (2021.) koji žive uglavnom od turizma, ribarstva i poljoprivrede. Mjesto se razvilo oko uske i duboke uvale u kojoj se nalazi luka. Glavni dijelovi Sućurja su Gornja i Donja Banda. Gornja Banda se nalazi na blagoj uzvisini sjeverno od luke, a Donja na poluotoku s južne strane. Arhitektura je tipična dalmatinska, s kamenim kućama i uskim ulicama (kalama).

Sućuraj je sjedište istoimene općine kojoj pripada i mjesto Bogomolje. U mjestu se nalazi: osnovna škola, pošta, ambulanta s heliodromom za hitne intervencije, ispostava lučke kapetanije, prodavaonice, suvenirnice, restorani, barovi, frizerski salon, mjenjačnica, bankomat i ured turističke zajednice.

Stanovništvo se bavi tradicionalnom mediteranskom poljoprivredom. To znači da su maslinarstvo i vinogradarstvo glavne poljoprivredne djelatnosti.

Iako se u prošlosti obrađivalo više zemlje nego što je trenutno slučaj, ipak se i danas obrađuju brojni maslinici i nešto vinograda, što znači da je u Sućuraju poljoprivreda u sadašnjosti također važna gospodarska grana. Od 90. tih godina 20.og stoljeća počeli su se obnavljati stari zapušteni maslinici.

Starih vinograda u mjestu je relativno malo, a ljudi uglavnom obrađuju manje površine za svoje potrebe.

Osim maslinova ulja i vina, u Sućurju se proizvodi više vrsta tradicionalnih rakija: lozovača, travarica, mrtinovača, rogačuša i sl. Od tradicionalnih proizvoda vrijedi istaknuti smokve, rogač i med.

Nekoliko mještana se bavi pčelarstvom, a zahvaljujući brojnom eteričnom bilju koje raste oko mjesta pčele proizvode kvalitetan med, od kojih je najpoznatiji kaduljin.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige u zemljišnoknjižni uložak br. 738, k.o. Bogomolje:

Katastarska općina: 311634, BOGOMOLJE **Broj ZK uloška: 738**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23978/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3790/29	ŠUMA			107958	
2.	3790/55	PUT			1423	
		UKUPNO:			109381	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1 **PROJEKT GARAŽA D.O.O., OIB: 85774225557, NOVA VES 3, 10000 ZAGREB**		
2.1	Zaprimljeno 06.02.2015. broj Z-229/15 Temeljem čl. 81. i čl. 82. Zakona o zemljišnim knjigama i Tužbe od 06. veljače 2015. godine, zabilježuje se spor koji se glede kč.br. 3790/29 vodi kod ovog suda, pod posl.br. P-69/15, tužitelja Branka Ivankovića iz Bogomolja.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
4.1	Zaprimljeno 03.04.2017.g. pod brojem Z-12076/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-1404/2017 17.03.2017, na kčbr. 3790/29 šuma 107958 m2, kčbr. 3790/55 put 1423 m2, a po odredbama čl. 81 ZZK-a - zabilježuje se spor predlagatelja Alač Živko Petar, OIB: 04351422206, Peter Buck Road 3, Avondale, Australija.	na 5 (1.1)
5.1	Zaprimljeno 16.10.2017.g. pod brojem Z-36035/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-4141/2017 30.08.2017, na kčbr. 3790/29 šuma 107958 m2, za 212762/218762 dijela, a po odredbama čl. 81 ZZK-a. - zabilježuje se spor predlagatelja Žderić Đino, OIB: 26468161524, Andrije Kačića Miošića 8, Rogotin, Ploče.	na 5 (1.1)

Ukupna površina zemljišta iznosi 109.381,00 m^2.

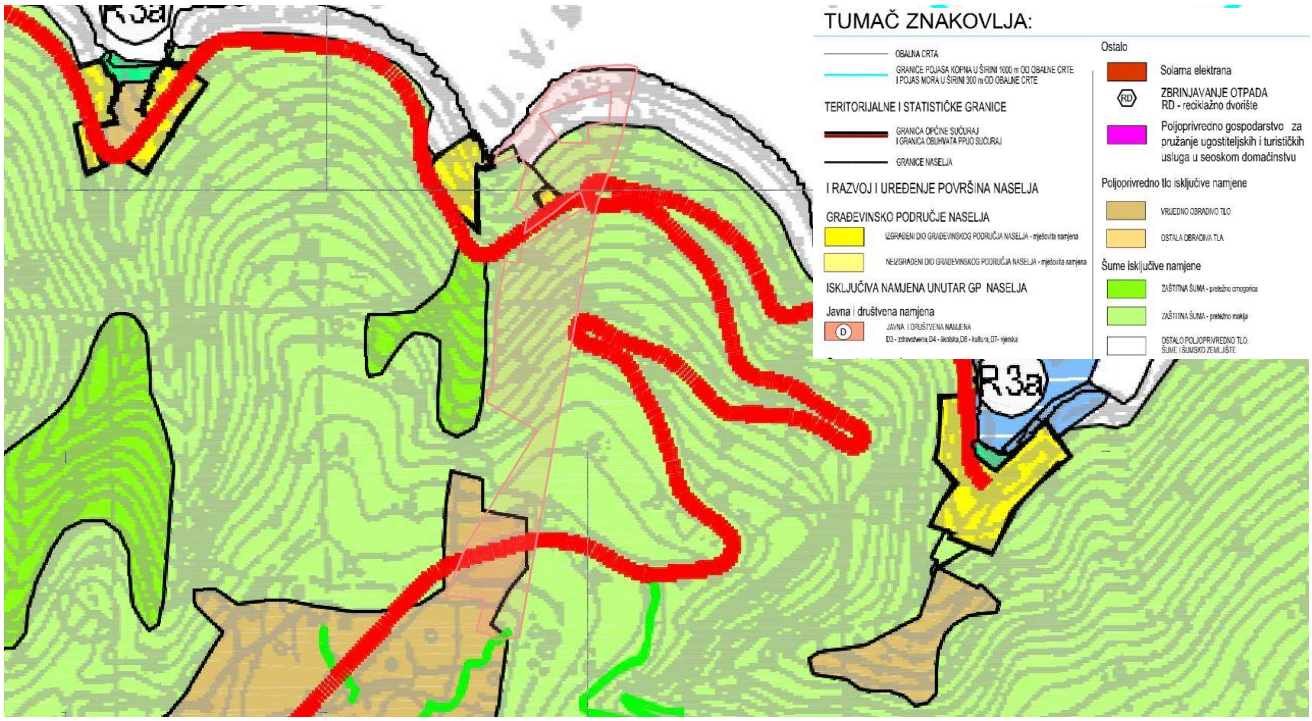
Kao vlasnik predmetne nekretnine upisano je trgovačko društvo:

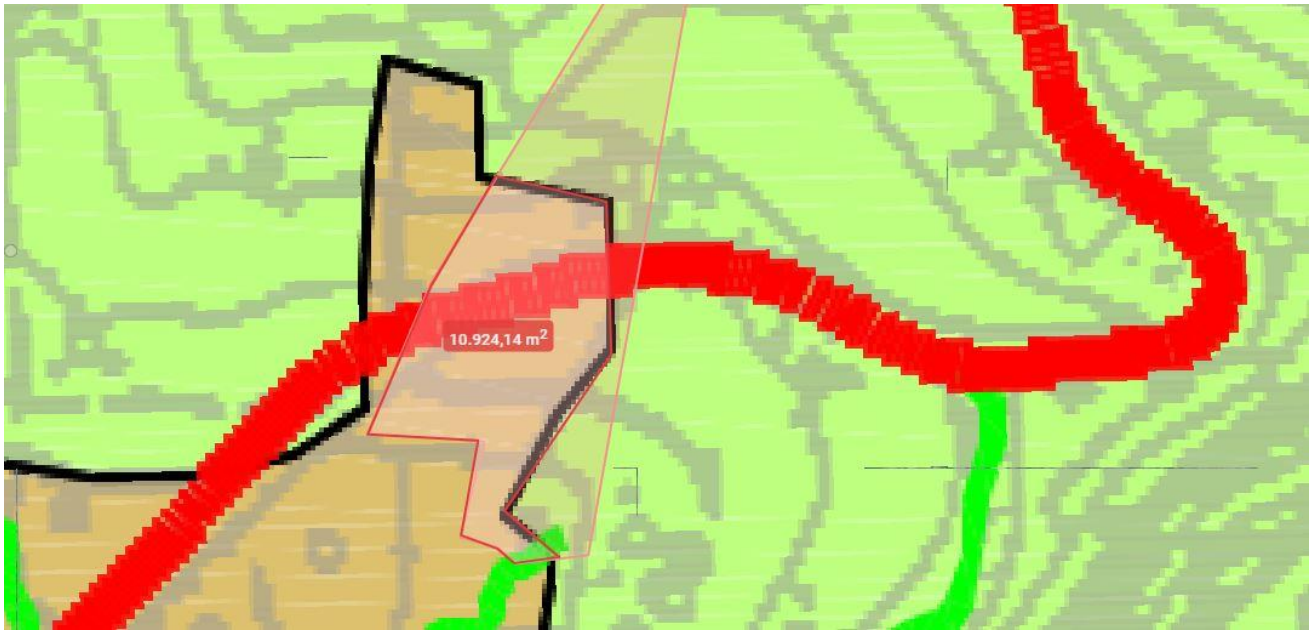
PROJEKT GARAŽA D.O.O., OIB: 85774225557, NOVA VES 3, 10000 ZAGREB

(PROJEKT GARAŽA d.o.o. u stečaju)

PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Pročišćeni tekst i grafika Prostornog plana Općine Sućuraj ("Službeni glasnik" br. 3/15):





Procjenjivano zemljište je smješteno dijelom u zoni šumske namjene te manjim dijelom (10.924 m2) u poljoprivrednoj zoni.

Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

(13) Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene dijeli se na:
- vrijedno obradivo tlo što obuhvaća komplekse vinograda, maslinika, voćnjaka i drugih agrarnih površina uz naselja i u središnjem dijelu Općine;
- ostala obradiva tla udaljenija od naselja i na strmijim terenima.

(14) Prostornim planom poljoprivredne površine štite se od gradnje koja bi mogla ugroziti njihovu osnovnu poljoprivrednu namjenu.

(15) Melioracijskim sustavom moguće je obuhvatiti polje, pripolja i ostala poljoprivredna zemljišta. Na obradivom tlu omogućava se izvedba melioracijskih radova tj. uređenje gospodarskih putova, zaštita jama (ponora), obnova javnih gustirni i lokvi, gradnja i uređenje akumulacija i sl., te provođenje agrarnih mjera preparcelacije radi okrupnjavanja posjeda.

(16) Treba poticati i unapređivati korištenje zapuštenih poljoprivrednih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu, osobito zapuštene terasaste vinograde i maslinike.

Šuma isključivo osnovne namjene

(17) Šume isključivo osnovne namjene obuhvaćaju zaštitne šume i to šume pretežito crnogorice i pretežito makije. Zaštitne šume uključuju i zaštitno zelenilo i pejsažne površine uz obalu i uz ostala naselja Općine Sućuraj. Imaju funkciju zaštite tla od erozije, zaštitu naselja, i drugih zona. Pridonose krajobraznim vrijednostima područja, poboljšanju mikroklimatskih i ekoloških uvjeta.

(18) Planirana područja zaštitnih šuma treba pošumljavati te osigurati mjere zaštite od požara (prosjeci, protupožarni putovi, hidranti, osmatračnice i druge mjere). Potiče se sadnja crnog bora kao osobito ugrožene biljne vrste na području Općine Sućuraj.

(19) U slučaju kada su zapuštene poljoprivredne površine označene u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana kao šume omogućava se prenamjena tih površina u poljoprivredne svrhe sadnjom poljoprivrednih kultura (maslina, vinograd, voćnjak i drugo).

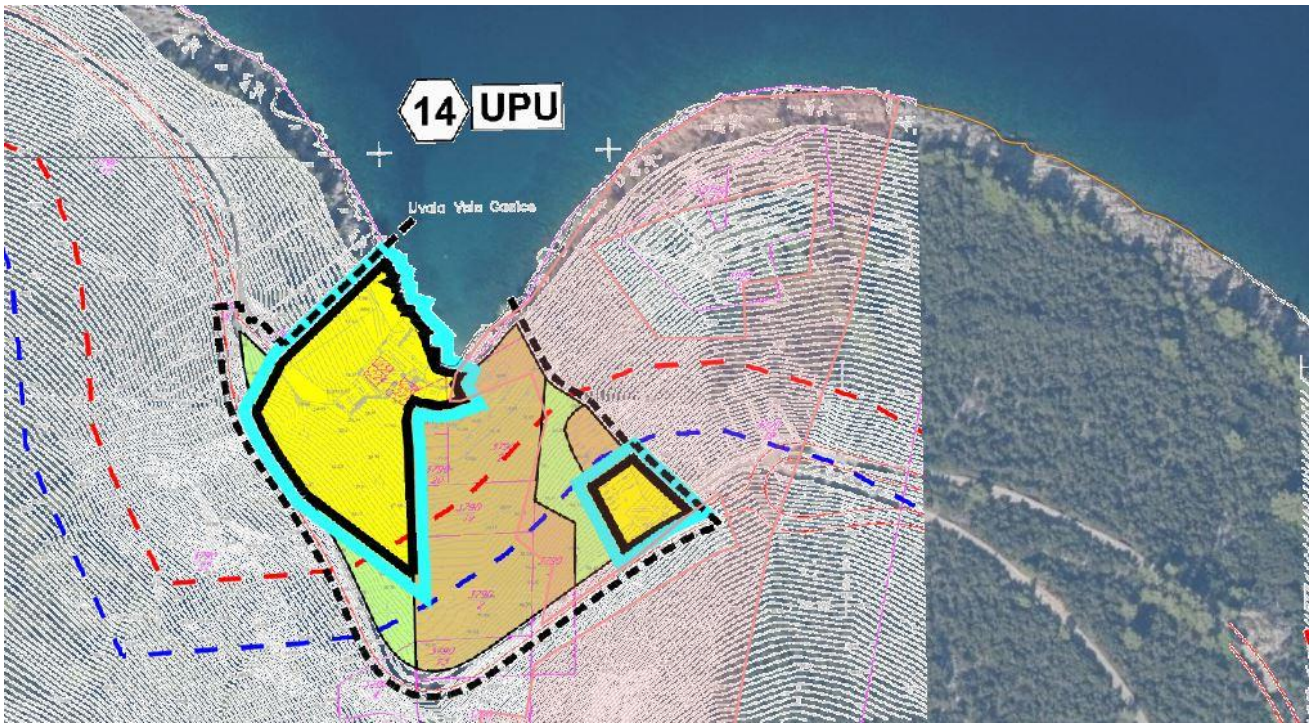
Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

(20) Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište obuhvaća ostale površine Općine Sućuraj.

(21) Ostale šumske površine su površine pod makijom i garigom koje se nalaze u međuprostorima naselja, poljoprivrednih površina, zaštitnih i rekreacijskih šuma. Ostale šumske površine zadržavaju raniju namjenu za ekstenzivno stočarstvo i lov.

(22) U slučaju kada su zapuštene poljoprivredne površine označene u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana kao Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište omogućava se prenamjena tih površina u poljoprivredne svrhe sadnjom poljoprivrednih kultura (maslina, vinograd, voćnjak i drugo)

Također, u sklopu izdvojenog dijela građevinskog područja, na snazi je UPU Stara – Vele Gaćice koje obuhvaća i rubni dio procjenjivane parcele – izgrađeni dio. U ovom smislu, procjenjivano zemljište nema nikakav značajan potencijal. Na mjestu legaliziranog objekta je utvrđena zona izgradnje koja je dakle konzumirana.



(10) Urbanistički plan uređenja Stara - Vele Gaćice obuhvaća izdvojeni dio građevinskog područja naselja Bogomolje i to obalno područje uvala Stara i Vele Gaćice površine kopna oko 2,1 ha + 1,9 ha i odgovarajući akvatorij mora. To je manji pretežito izgrađeni izdvojeni dio naselja Bogomolje za koje se planira urbana obnova. Obuhvat urbanističkog plana uređenja je proširen i obuhvaća malo šire područje, a radi prikaza cjelovitog sustava prometne i komunalne infrastrukture. Potrebno je jasno razgraničiti građevinsko područje od ostalog zemljišta. Urbanističkim planom je potrebno odrediti uličnu mrežu i komunalnu infrastrukturu u ovim izdvojenim dijelovima naselja na način da se osigura kolna dostupnost minimalno do prostornih cjelina ujednačenih karakteristika uređenja i korištenja. Planirati novu regulaciju neizgrađenog građevinskog područja te uvjete za rekonstrukciju i zamjenu postojećih građevina i gradnju novih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja. Unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja, a izvan građevinskog područja naselja, omogućava se planiranje infrastrukture, parkirališta i sl.

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene je zemljište šumske namjene i poljoprivredne namjene, a na dijelu zemljišta kojeg presijeca lokalna cesta (nije ucrtana u katastar) je izgrađen i stambeni objekt, također predmet ove procjene. Pretragom ISPU sustava utvrđeno je da je za objekt izdano Rješenje o izvedenom stanju čiji je prijepis zatražen od nadležnog ureda. Na dan izrade ove procjene isti nije dostavljen.

Akt za uporabu građevine 1

Rješenje o izvedenom stanju - KLASA: UP/I-361-03/15-01/7318 od 16.06.2015. godine GML

PODACI O AKTU	
Naziv akta	Rješenje o izvedenom stanju
Klasifikacijska oznaka	UP/I-361-03/15-01/7318
Datum zaprimanja zahtjeva	17.05.2013. godine
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	16.06.2015. godine
Urudžbeni broj akta	403-02-4-2/0199-15-11
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	11.08.2015. godine
Datum pravomoćnosti akta	11.08.2015. godine
Status predmeta	Arhiva
LOKACIJA ZAHVATA	
Katastarska čestica i općina	- 3790/29 k.o. Bogomolje
Mjesto, ulica i kućni broj	
OPIS GRAĐEVINE	
Vrsta zahvata	uporaba građevine (legalizirano građenje građevine)
Namjena građevine	stambene namjene

Procijenjena BRP (ručnom izmjerom s katastra) iznosi 282 m2. Objekt je dijelom nedovršen a dijelovi koji su dovršeni, neodržavani su te su vidljivi utjecaji atmosferilija na objekt. Klasične je konstrukcije (zidane s AB ojačanjima), katnosti podrum i prizemlje, s dvostrešnim krovištem pokrivenim crijepom. Pozicioniran je ispod nivoa pristupne prometnice tako da etaža prizemlja dijelom leži ispod kote osi ceste. Parkiranje nije moguće osim privremeno zaustavljanje na cesti. Ulaz u objekt je također pozicioniran ispod nivoa ceste. Po zaprimanju kopije Rješenja o izvedenom stanju i pripadajuće Arhitektonske snimke, biti će potrebno napraviti reviziju procjene.

• okoliš je šuma – makija, neizgrađen
• predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
• onečišćenje zraka je minimalno
• zvučno onečišćenje je minimalno
• do predmetnog zemljišta vodi prometnica i električni vod, vodovod i odvodnja nisu dostupni
• parking nije moguć osim na javnoj cesti

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	**zk.ul.**	**zk.č.**	**Površina (m2)**
Stari Grad, Bogomolje	738	3790/29	107.958
Stari Grad, Bogomolje	738	3790/55	1.423
UKUPNO:			**109.381**

Kakvoća zemljišta

Vrsta zemljišta	Šumsko, poljoprivredno
Teren	U padu prema moru, obrastao makijom
Navodnjavanje	ne
Odvodnjavanje	ne
Namjena (prema GUP-u)	Š, P
Formirana zona	ne
Pravac Pružanja	S-J
Kultura, sorte, vrste objekta	neke (masline)
Održavanje	ne
Infrastruktura	U profilu pristupne prometnice
Izvedene komunalije	NN mreža
Uvjeti izgradnje	Ne zadovoljava minimalnu površinu od 3ha (OPG)
Opći dojam	Prosječno

METODE PROCJENE

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno blagim rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje se nastavlja, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti. Inflacija, rat u Ukrajini, niske kamatne stope, samo su neki od faktora koji su utjecali na određeni način na povećanje potražnje, a samim time i na veće tražene cijene za stambene nekretnine koje su već dugo vremena najpoželjnija investicija, kako u Europi, tako i u Hrvatskoj.

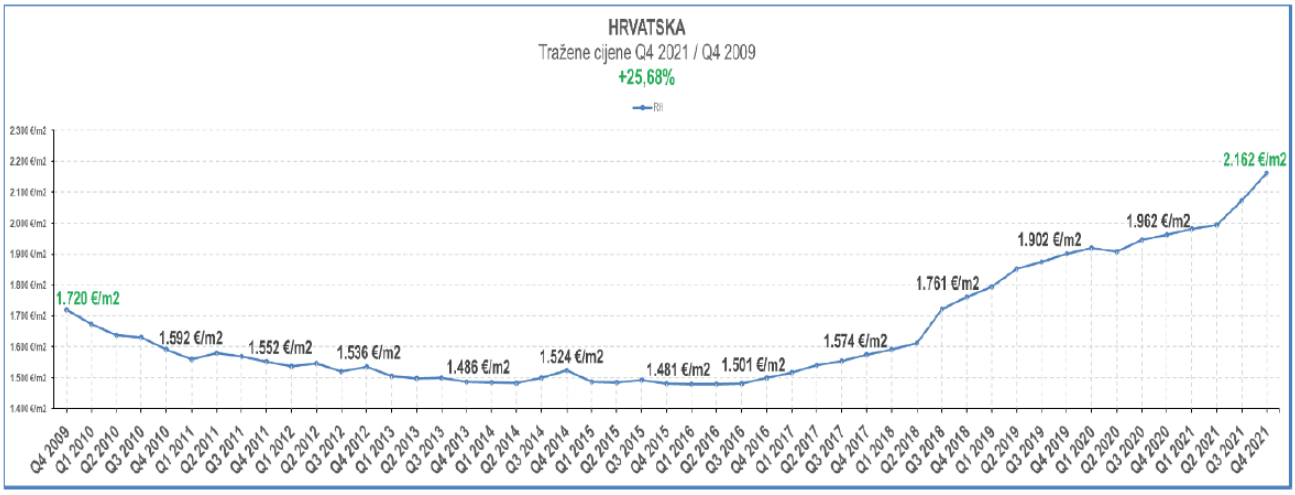
Tijekom 2022. godine svjedočili smo iznimno velikom porastu cijena stambenih nekretnina, manjak ponude istih, novi krug državnih subvencija i povijesno niske kamatne stope koje su ponukale potencijalne kupce na još bržu odluku za kupnju stambenih nekretnina. Inflacija koja je potaknuta pandemijom koronavirusa COVID-19 utjecala je i proširila se te je onemogućena trgovinska razmjena čime su porasle cijele energenata, hrane, a uz to i nekretnina. Potražnja za stambenim nekretninama je sve veća, a gradnja i materijal su znatno poskupili što stambene nekretnine u novogradnji, posebice na atraktivnim mikrolokacijama, čini nedostižnima za kupnju većini stanovništva.

Očekuje se najavljen rast kamatnih stopa u 2023. godini te je za očekivati da će zbog povećanih svih životnih troškova i inflacije, broj potencijalnih kupaca stambenih nekretnina biti smanjen te će samim time biti i manji broj transakcija, bez obzira kupuje li se stambena nekretnina putem kredita ili gotovinom.

Za sada, rat u Ukrajini još nije pokazao vidljiv utjecaj i posljedice na tržište nekretnina u Hrvatskoj i drugim zemljama, ali je za očekivati ukoliko se rat nastavi i dalje, da će njegov utjecaj kroz iduće kvartale biti moguć. Također je za očekivati da je ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura dodatno definirao tržište nekretnina kako u srednjoročnom tako i u dugoročnom periodu, ali je u ovom trenutku teško prognozirati dinamiku tih događanja i segmenta tržišta nekretnina koji će se pokazati zanimljiv za strane državljane koji će ulagati u nekretnine.

Pojavom novonastale situacije u 2020. godini, s vremenom sve je izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena koja se nastavila i tijekom 2022. godine i naša iskustva govore da bi mogla doseći razinu od preko 10% u prosjeku na stambene nekretnine. Najveći pritisak na tu razliku će imati nekretnine starije gradnje dok će novogradnja i dalje postizati cijene na razini traženih ili nešto malo niže.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



2. Tržište stambenih nekretina u 2023. godini

Na razini Republike Hrvatske tijekom 2022. godine bilježili smo kontinuiran rast prosječnih traženih cijena. Očekujemo njihov nastavak rasta i početkom 2023. godine koji bi u nekom trenutku trebao početi usporavati. Treba naglasiti da će prije doći do pada volumena transakcija nekretnina i sve naglašenije razlike između traženih i realiziranih cijena nego li će se to vidjeti na statistici traženih cijena nekretnina.

Očekujemo daljnje dobro pozicioniranje novogradnje stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Uglavnom će novogradnja ciljati tržište većih i visokih platežnih moći kupaca što s jedne strane može zasititi taj segment tržišta, ali nedostatak novogradnje za niske i niže platežne moći kupaca otvara jedan veliki segment tržišta nekretnina koji ima snažan potencijal. Smatramo da će tržište novogradnje u narednom periodu i dalje imati snažan tržišni potencijal.

Tržište starije gradnje stambenih nekretnina će tijekom 2023. godine imati pritisak na snižavanje cijena. Moguće su prve korekcije traženih cijena nekretnina starije gradnje već sredinom 2023. godine.

4. Turizam

4.1 Noćenja i dolasci

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55.2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72.0% u odnosu na 2020.

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 noćenja. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4.8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64.2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82.4% u odnosu na 2020.

4.2 Struktura smještaja

Prema podatcima Ministarstva turizma u 2021. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.163.954 postelja, a u 2020. bilo je ukupno 1.100.833 postelja u Republici Hrvatskoj što je povećanje od 5,7%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveću udio imaju privatne sobe kojih je 2021. bilo ukupno 709.924 što je 60,6% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 261.867 postelja što je 22,5% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i aparthoteli sa ukupno 118.620 postelja što je 10,2% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, prema podatcima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2021., u 2021. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 692 hotela od kojih je 49 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,1%, 331 hotel je bio kategoriziran kao hotel sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 47,8%, 281 hotel je bio kategoriziran kao hotel sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 40,6% i 31 hotel je bio kategoriziran kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,5%.

Od ukupno 56.936 smještajnih jedinica u 2021., stanje na 31.08.2021., 6.612 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 29.518 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 18.194 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 2.612 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2021.

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)

	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2020.	2021.	INDEKS 2021./20.	2020.	2021.
Hoteli i aparthoteli	101.813	118.620	116,5	9,2	10,2
Turistička naselja	26.613	27.322	102,7	2,4	2,3
Turistički apartmani	10.665	10.650	99,9	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	253.537	261.867	103,3	23,0	22,5
Privatne sobe	672.743	704.926	104,8	61,1	60,6
Lječilišta	1.679	1.559	92,9	0,2	0,1
Odmarališta	1.328	1.694	127,6	0,1	0,1
Hosteli	12.241	14.814	121,0	1,1	1,3
Ostali smještaj	764	935	122,4	0,1	0,1
Nekategorizirani objekti	764	935	122,4	0,1	0,1
UKUPNO	1.100.833	1.163.954	105,7	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2021.

Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)					
	2020.	2021.	2020. u %	2021. u %	INDEKS 2020./21.
Hoteli ukupno	48.308	56.936	100	100	117,9
*****	5.760	6.612	12	12	114,8
****	23.841	29.518	49	52	123,8
***	16.284	18.194	34	32	111,7
**	2.423	2.612	5	5	107,8

(izvor: Ministarstvo turizma)

4.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2021. bilo ukupno 206 luka nautičkog turizma. Od toga je 34 luke nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 56 luka nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 44 luke nautičkog turizma je bilo u Šibensko-kninskoj županiji, 40 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 18 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 14 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 206 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 83 sidrišta, 15 priveziišta, 21 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 12 marina 2. kategorije, 16 marina 3. kategorije, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 11 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 8 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidara i 23 odlagališta plovnih objekata.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

Broj vezova ukupno prema dužini plovila				
DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2020.	2021.	2020.	2021.
UKUPNO	18.625	18.942	100,0	100,0
do 6 m	755	1.049	4,1	5,5
6 - 8 m	1.271	1.532	6,8	8,1
8 - 10 m	2.676	2.440	14,4	12,9
10 - 12 m	4.620	4.666	24,8	24,6
12 - 15 m	5.290	5.848	28,4	30,9
15 - 20 m	3.078	2.455	16,5	13,0
preko 20 m	935	952	5,0	5,0

Prema podatcima DSZ-a u 2021. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.643.877 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.942 vezova. Od ukupnog kapaciteta 1.049 vezova je za plovila do 6,00 metara duljine, 1.532 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.440 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.666 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12.00 metara, 5.848 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 2.455 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 952 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

Prema podatcima DZS-a u 2018. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,617, u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,249, u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,312, a u 2021. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14.805.

Prema podatcima DZS-a u 2018. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 194,164 plovila, u 2019. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 204,858 plovila, u 2020. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 121,536 plovila, a u 2021. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 210.071 plovila.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma je 2019. porastao za 4,6% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2018., u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 0,4% u odnosu na broj plovila u lukama nautičkog turizma u 2019., a u 2021. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 3,4% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2020.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma se 2019. povećao za 5,5% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2018., u 2020. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma smanjio za 40,7% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2019., a u 2021. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma povećao za 72,8% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2020. Do smanjenja u 2020. je došlo zbog pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je broj plovila u tranzitu bio veći od broja plovila u tranzitu u 2019. prije pandemije.

5. Maloprodaja, uredi i logistika

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

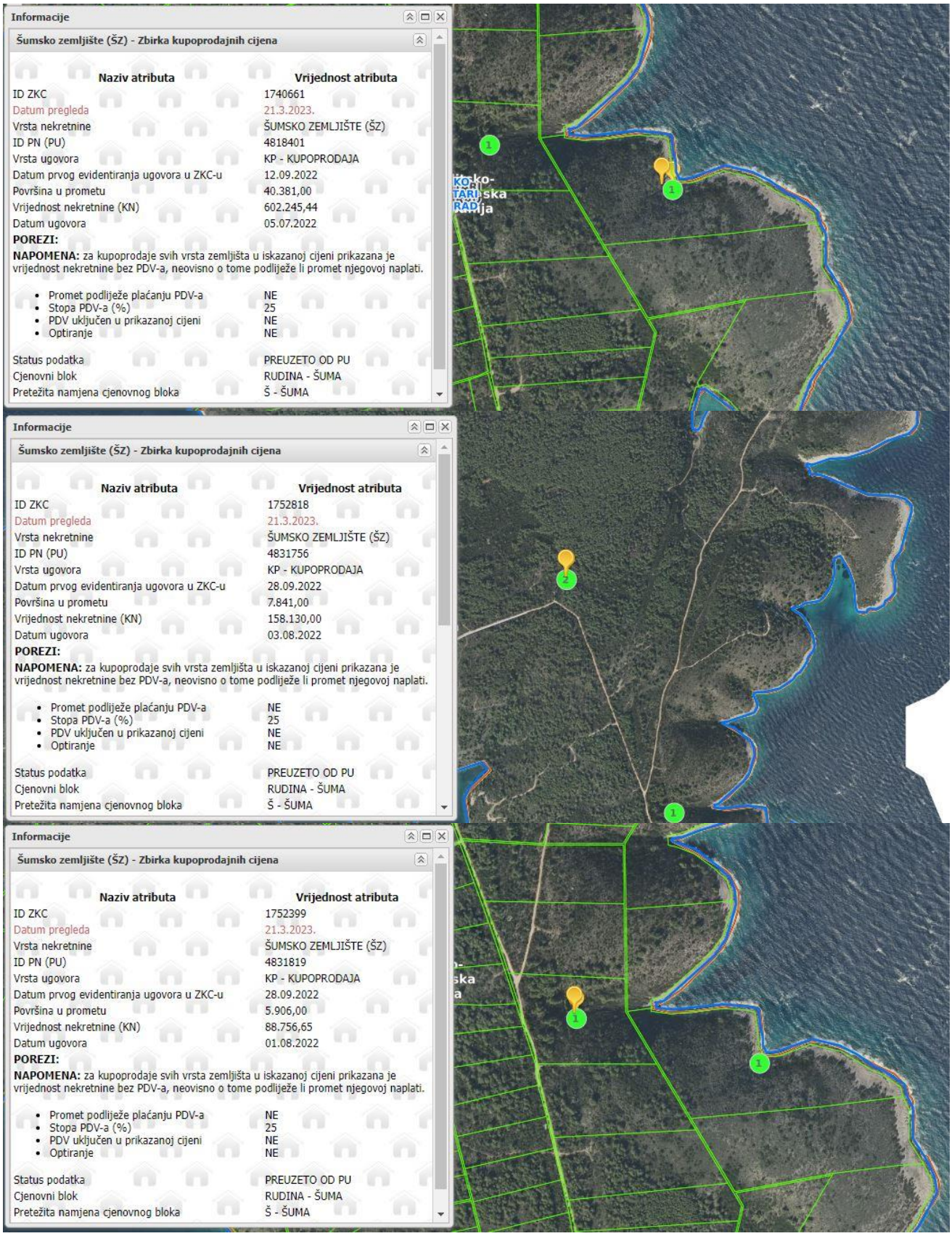
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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

Predmetna nekretnina je ZEMLJIŠTE te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom za dio zemljišta u zoni ZAŠTITNE ŠUME

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m2 površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr:



Informacije

Šumsko zemljište (ŠZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1740661
Datum pregleda	21.3.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)
ID PN (PU)	4818401
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.09.2022
Površina u prometu	40.381,00
Vrijednost nekretnine (KN)	602.245,44
Datum ugovora	05.07.2022
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	RUDINA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š - ŠUMA

Informacije

Šumsko zemljište (ŠZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1752818
Datum pregleda	21.3.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)
ID PN (PU)	4831756
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.09.2022
Površina u prometu	7.841,00
Vrijednost nekretnine (KN)	158.130,00
Datum ugovora	03.08.2022
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	RUDINA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š - ŠUMA

Informacije

Šumsko zemljište (ŠZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1752399
Datum pregleda	21.3.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)
ID PN (PU)	4831819
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.09.2022
Površina u prometu	5.906,00
Vrijednost nekretnine (KN)	88.756,65
Datum ugovora	01.08.2022
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	RUDINA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š - ŠUMA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	**Cjenovni blok**	**Jedinica lokalne samouprave**	**Katastarska čestica**	**Površina (m²)**	**Namjena zemljišta**	**Koeficijent iskoristivosti**	**Kategorija zemljišta**
21.3.2023	BOGOMOLJE - ŠUMA 2	Sućuraj	DIO KČ.BR. 3790/29, 3790/55 K.O. BOGOMOLJE	98.457,00	Šumsko	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	**Datum sklapanja ugovora**	**Cjenovni blok**	**Jedinica lokalne samouprave**	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Površina (m²)**	**Namjena zemljišta**	**Koeficijent iskoristivosti**	**Kategorija zemljišta**
1	5.7.2022	RUDINA - ŠUMA	Jelsa	1,98	40.381,00	Šumsko	---	4.
2	3.8.2022	RUDINA - ŠUMA	Jelsa	2,68	7.841,00	Šumsko	---	4.
3	1.8.2022	RUDINA - ŠUMA	Jelsa	2,00	5.906,00	Šumsko	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina**	**Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina**	**Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine**	**Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine**	**Korekcijski faktor**	**Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)**
1	1,98	Jelsa	105,37	Sućuraj	95,71	0,908	1,80
2	2,68	Jelsa	105,37			0,908	2,44
3	2,00	Jelsa	105,37			0,908	1,82

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)**	**Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora**	**Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje**	**Bazni indeks na dan vrednovanja**	**Korekcijski faktor**	**Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)**
1	1,80	Jadran	5.7.2022	155,80	155,80	1,000	1,80
2	2,44		3.8.2022	155,80		1,000	2,44
3	1,82		1.8.2022	155,80		1,000	1,82

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine**					**Ukupni koeficijent obilježja**	**Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)**
		Mikrolokacija	**Oblik parcele**	**Konfiguracija terena**	**Infrastruktura**	**Ostalo**		
1	1,80	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,40 - bolje	1,00 - isto	1,40	2,52
2	2,44	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,40 - bolje	1,00 - isto	1,40	3,41
3	1,82	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,40 - bolje	1,00 - isto	1,40	2,54

STATISTIČKA OBRADA								
#	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Relativno odstupanje od prosjeka (%)**	**Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)**	**Kontrola odstupanja**	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Relativno odstupanje od prosjeka (%)**	**Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)**	**Kontrola odstupanja**
1	2,52	-11%	0,31	Zadovoljava	2,52	-11%	0,31	Zadovoljava
2	3,41	21%	0,59	Zadovoljava	3,41	21%	0,59	Zadovoljava
3	2,54	-10%	0,28	Zadovoljava	2,54	-10%	0,28	Zadovoljava
	2,82	prosjek	0,72	pravilo 2-sigma	2,82	prosjek	0,72	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	**Koeficijenti za preračunavanje**						**Korigirana vrijednost (€/m²)**
	Arondacijska površina	**Utjecaj buke**	**Utjecaj zagađenja zraka**	**Vrijeme čekanja**	**Služnost puta**	**Služnost vodova**	
2,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,82
	1,00						

Zemljište	**Jedinična vrijednost (€/m²)**	**Površina (m²)**	**Tržišna vrijednost (€)**
DIO KČ.BR. 3790/29, 3790/55 K.O. BOGOMOLJE	2,82	98.457	278.118
Ukupno			**278.118**
Zaokruženo			**280.000**

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom za dio zemljišta u zoni VRIJEDNOG OBRADIVOG TLA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m2 površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr:

Informacije

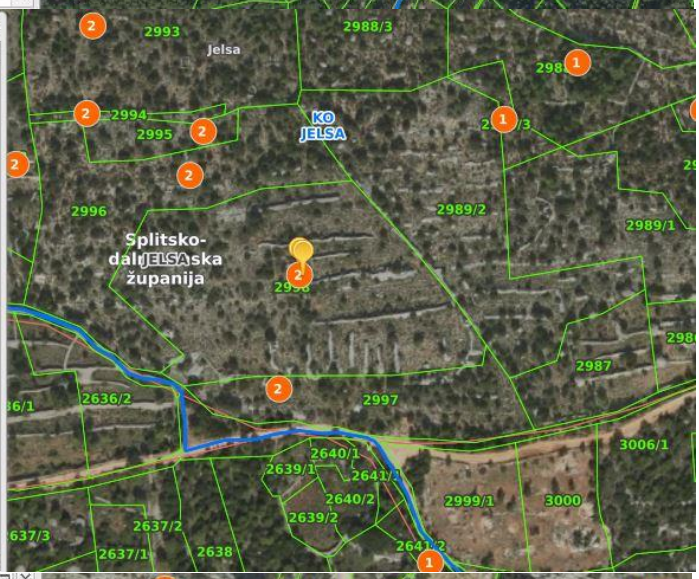
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1722440
Datum pregleda	21.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4798175
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.08.2022
Površina u prometu	79.028,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.054.728,00
Datum ugovora	02.04.2022
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	VELO GRABLJE, ZARAĆE - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ŠUME - ZAŠTITNE

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

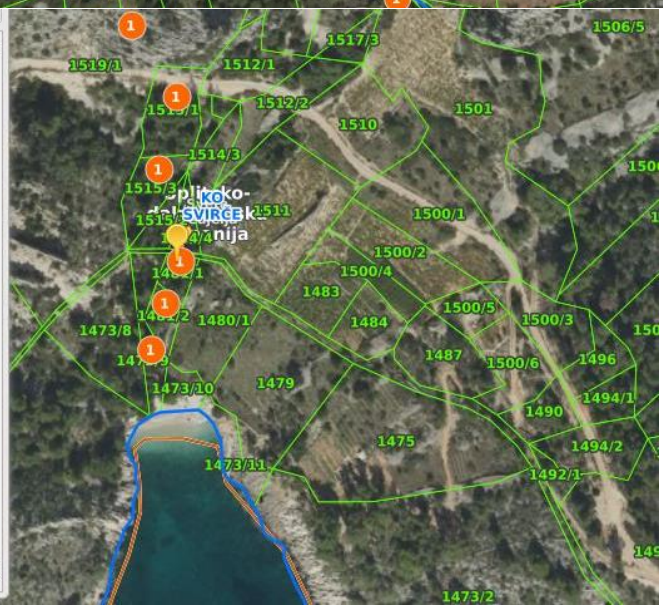
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1844720
Datum pregleda	21.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4953162
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.03.2023
Površina u prometu	57.273,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.770.607,50
Datum ugovora	28.12.2022
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	JELSA - OSTALA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1141753
Datum pregleda	21.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4085957
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	41.402,00
Vrijednost nekretnine (KN)	874.647,98
Datum ugovora	22.07.2019
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SVETA NEDJELJA, JAGODNA - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ŠUME - ZAŠTITNE



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	**Cjenovni blok**	**Jedinica lokalne samouprave**	**Katastarska čestica**	**Površina (m²)**	**Namjena zemljišta**	**Koeficijent iskoristivosti**	**Kategorija zemljišta**
21.3.2023	BOGOMOLJE - ŠUMA 2	Sućuraj	DIO KČ.BR. 3790/29 K.O. BOGOMOLJE	10.924,00	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	**Datum sklapanja ugovora**	**Cjenovni blok**	**Jedinica lokalne samouprave**	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Površina (m²)**	**Namjena zemljišta**	**Koeficijent iskoristivosti**	**Kategorija zemljišta**
1	2.4.2022	VELO GRABLJE, ZARAĆE - ZAŠTITNA ŠUMA	Jelsa	3,43	79.028,00	Poljoprivredno	---	4.
2	28.12.2022	JELSA - OSTALA TLA 3	Jelsa	4,10	57.273,00	Poljoprivredno	---	4.
3	22.7.2019	SVETA NEDJELJA, JAGODNA - ZAŠTITNA ŠUMA	Hvar	2,88	41.102,00	Poljoprivredno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina**	**Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina**	**Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine**	**Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine**	**Korekcijski faktor**	**Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)**
1	3,43	Jelsa	105,37	Sućuraj	95,71	0,908	3,12
2	4,10	Jelsa	105,37			0,908	3,73
3	2,88	Hvar	111,67			0,857	2,47

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)**	**Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora**	**Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje**	**Bazni indeks na dan vrednovanja**	**Korekcijski faktor**	**Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)**
1	3,12	Jadran	2.4.2022	151,52	155,80	1,028	3,21
2	3,73		28.12.2022	155,80		1,000	3,73
3	2,47		22.7.2019	118,05		1,320	3,26

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine**					**Ukupni koeficijent obilježja**	**Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)**
		Mikrolokacija	**Oblik parcele**	**Konfiguracija terena**	**Infrastruktura**	**Ostalo**		
1	3,21	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,40 - bolje	1,00 - isto	1,40	4,49
2	3,73	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,40 - bolje	1,00 - isto	1,40	5,22
3	3,26	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,40 - bolje	1,00 - isto	1,40	4,56

STATISTIČKA OBRADA								
#	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Relativno odstupanje od prosjeka (%)**	**Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)**	**Kontrola odstupanja**	**Jedinična cijena (€/m²)**	**Relativno odstupanje od prosjeka (%)**	**Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)**	**Kontrola odstupanja**
1	4,49	-6%	0,27	Zadovoljava	4,49	-6%	0,27	Zadovoljava
2	5,22	10%	0,46	Zadovoljava	5,22	10%	0,46	Zadovoljava

3	4,56	-4%	0,19	Zadovoljava	4,56	-4%	0,19	Zadovoljava
	4,76	prosjek	0,57	pravilo 2-sigma	4,76	prosjek	0,57	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	**Koeficijenti za preračunavanje**						**Korigirana vrijednost (€/m²)**
	Arondacijska površina	**Utjecaj buke**	**Utjecaj zagađenja zraka**	**Vrijeme čekanja**	**Služnost puta**	**Služnost vodova**	
4,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,76
	1,00						

Zemljište	**Jedinična vrijednost (€/m²)**	**Površina (m²)**	**Tržišna vrijednost (€)**
DIO KČ.BR. 3790/29 K.O. BOGOMOLJE	4,76	10.924	51.966
Ukupno			**51.966**
Zaokruženo			**52.000**

Procjena vrijednosti NEKRETNINE troškovnom metodom za zatečeni legalizirani objekt

Troškovna metoda (engl. Cost Approach; njem. Sachwertverfahren) u prvom je redu 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 samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz:
a) vrijednosti zemljišta i
b) troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti.

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011. Za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se ploština površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika (P-čl.5.)

Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih zamjenskih građevina a vrijednost zemljišta se dobiva primjenom poredbene metode.

FK matrica iz Pravilnika

			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	**Udio u ukupnom trošku gradnje (%)**	**Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m²)**	**Bruto izgrađena površina (m²)**	**Vrijednost novogradnje (€)**	**Stupanj dovršenosti (%)**	**Sadašnja građevinska vrijednost (€)**
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	55%	550,00	282,00	155.100,00	80%	124.080,00
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	16%	160,00		45.120,00	50%	22.560,00
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	10%	100,00		28.200,00	20%	5.640,00
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	6%	60,00		16.920,00	20%	3.384,00
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	70,00		19.740,00	0%	0,00
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	60,00		16.920,00	0%	0,00
Ukupno:	**100%**	**1.000,00**	**282,00**	**282.000,00**	**---**	**155.664,00**

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	**Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije**	**Starost zgrade, G (god.)**	**Vrsta konstrukcije**	**Održivi vijek korištenja, OVK (god.)**	**Relativna starost, Rs (%)**
21.3.2023	1990	33	Obiteljske kuće - gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70	47,14%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	**B**	**C**	**Faktor korištenja**				
2	2	3	3	45%	38,5	55%	70.048,80
				31,5			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	**Volumen (m³)**	**Koeficijent**	**Obračunski volumen (m³)**	**Grad i zona**	**Doprinos (€/m³)**	**Doprinos (€)**
Komunalni doprinosi	846,00	1,00	846,00	Sućuraj, II	1,06	898,80
Vodni doprinosi	846,00	1,00	846,00	Sućuraj, II	0,78	663,99
Ukupno:	**1.692,00**		**1.692,00**			**1.562,80**

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	**Vrijednost novogradnje (€)**	**Uzgredni troškovi (%)**	**Uzgredni troškovi (€)**
Uzgredni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	282.000,00	1,00%	2.820,00

PROCJENA ZEMLJIŠTA			
Zemljište	**Jedinična vrijednost (€/m²)**	**Površina (m²)**	**Tržišna vrijednost zemljišta (€)**
DIO KČ.BR. 3790/29 K.O. BOGOMOLJE	2,82	Nije utvrđena	0,00

Nekretnina	**Tržišna vrijednost (€)**
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	70.049
Komunalni doprinosi	899
Vodni doprinosi	664
Uzgredni troškovi	2.820
Zemljište	0
Ukupno	**74.432**
Zaokruženo	**74.000**

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine NN 105/15 - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- 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 državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05,142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

Z A K L J U Č A K

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost šumskog i poljoprivrednog zemljišta s izgrađenim stambenim objektom. Procjenjivana nekretnina nalazi se na otoku Hvaru, općina Sućuraj – naselje Bogomolje, upisana u ZK odjel Stari Grad, Katastarska općina: 324256, BOGOMOLJE, Broj ZK uloška: 738.

Nekretnina	***Tržišna vrijednost (€)***
DIO KČ.BR. 3790/29, 3790/55 K.O. BOGOMOLJE – zaštitna šuma	*280.000*
DIO KČ.BR. 3790/29 K.O. BOGOMOLJE – vrijedno obradivo tlo	*52.000*
KUĆA	*74.000*
Ukupno	***406.000***

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 21. ožujka 2023

Izradila i ovjerila:

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

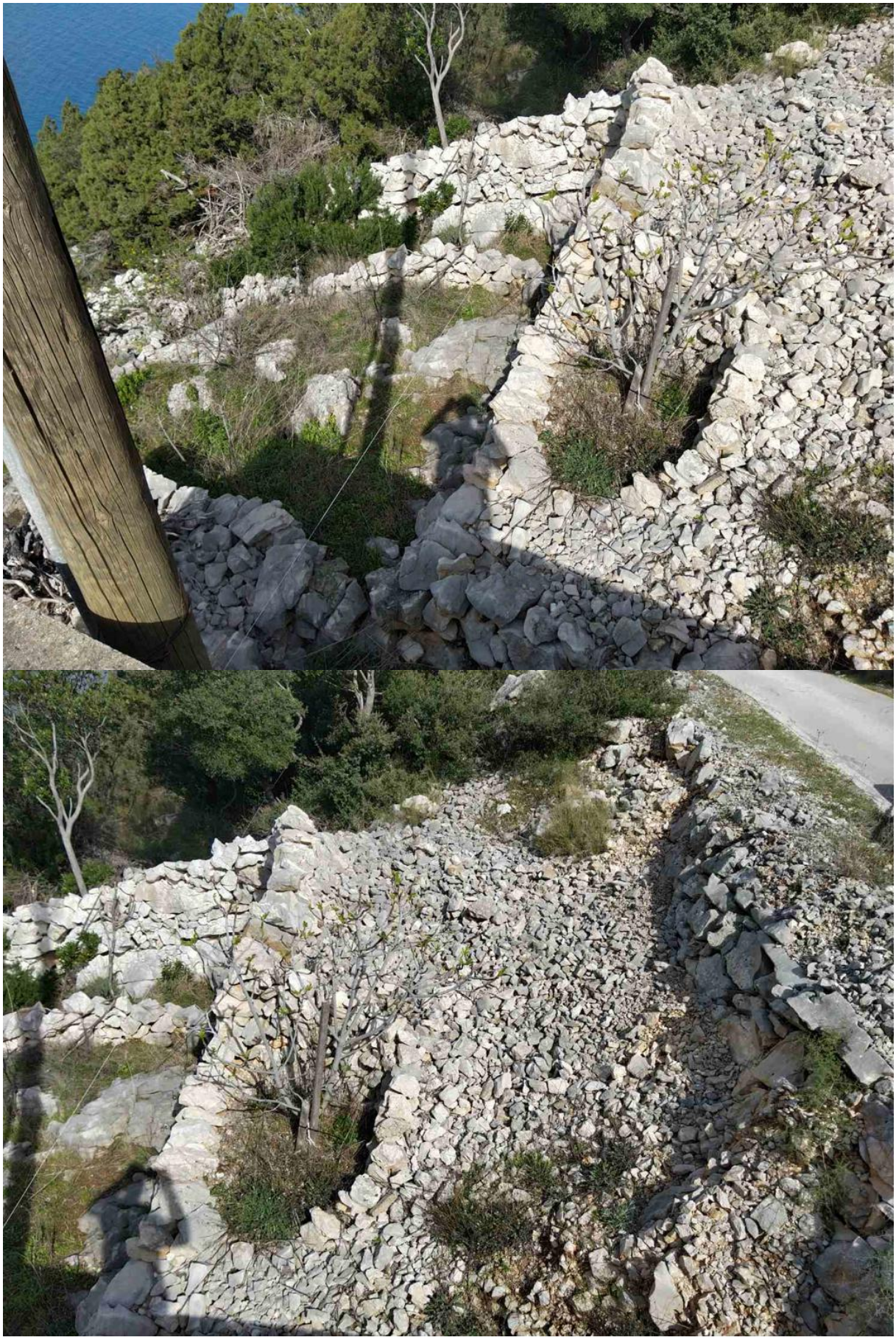
Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Lana Čengija
mag.ing.aedif.
Radićevo šetalište 21, 10000 Zagreb

IZJAVA:

Tvrtka LIP PROCJENE D.O.O. ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije nam pružana stručna pomoć.

FOTODOKUMENTACIJA



RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM

20

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su –425/2021 -7
Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine" broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" broj 38/14. i 123/15. 29/16.) donosi

R J E Š E NJ E

Lana Čengija (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnosioc zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva.
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuda u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

REPUBLIKA HRVATSKA 2 ZAGREB TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave
Nino Radić

DNA:
1. vještak
2. MPU

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 21.11.2022. 13:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311634, BOGOMOLJE

Broj ZK uloška: 738

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23978/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3790/29	ŠUMA			107958	
2.	3790/55	PUT			1423	
		UKUPNO:			109381	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
PROJEKT GARAŽA D.O.O., OIB: 85774225557, NOVA VES 3, 10000 ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 06.02.2015. broj Z-229/15 Temeljem čl. 81. i čl. 82. Zakona o zemljišnim knjigama i Tužbe od 06. veljače 2015. godine, zabilježuje se spor koji se glede kč.br. 3790/29 vodi kod ovog suda, pod posl.br. P-69/15, tužitelja Branka Ivankovića iz Bogomolja.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
4.1	Zaprimljeno 03.04.2017.g. pod brojem Z-12076/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-1404/2017 17.03.2017, na kčbr. 3790/29 šuma 107958 m2, kčbr. 3790/55 put 1423 m2, a po odredbama čl. 81 ZZK-a - zabilježuje se spor predlagatelja Alač Živko Petar, OIB: 04351422206, Peter Buck Road 3, Avondale, Australija.	na 5 (1.1)
5.1	Zaprimljeno 16.10.2017.g. pod brojem Z-36035/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-4141/2017 30.08.2017, na kčbr. 3790/29 šuma 107958 m2, za 212762/218762 dijela, a po odredbama čl. 81 ZZK-a. - zabilježuje se spor predlagatelja Žderić Đino, OIB: 26468161524, Andrije Kačića Miošića 8, Rogotin, Ploče.	na 5 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **21.11.2022. 14:07:49** Stranica: 1

POSJEDOVNI LIST

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 21.03.2023. 12:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BOGOMOLJE (Mbr. 311634)
Posjedovni list: 446

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PROJEKT GARAŽA D.O.O., NOVA VES 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	85774225557

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
		3790/29	GAĆICE VELE	107958	2		
			ŠUMA	107958			
		3790/55	GAĆICE VELE	1423	2		
			PUT	1423			
			Ukupna površina katastarskih čestica	109381			

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

1

KATASTAR

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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BOGOMOLJE
k.č.br.: 3790/29

Stanje na dan: 21.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000
Izvorno mjerilo 1:2880