



Stalni sudski vještak za poljoprivredu i procjenitelj poljoprivrednog zemljišta

JURE NOVOKMET, dipl. ing. polj.

Osijek, Moslavačka 2 f, mob: 098/630-015, tel: 031/303-250

e-mail: jure.novokmet@optinet.hr

OIB: 96196356121

IBAN: HR2323400091160263084

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : Poljoprivredno zemljište
Šumsko zemljište

LOKACIJA : k.o. Blato

NARUČITELJ : ***ŽUKOVA DALMACIJA d.o.o., u stečaju***
Ozaljska 136, Zagreb,

VLASNIK : ***ŽUKOVA DALMACIJA d.o.o., u stečaju,***
Šet. Kar. Petra Krešimira IV 141a, Orebić,

SVRHA : ***Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina,***

Blato, studeni 2019. godine

1. SAŽETAK

| | |
|---|--|
| Zadatak | Procjena tržišne vrijednosti nekretnina |
| Svrha | Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, |
| Naručitelj procjene | <i>ŽUKOVA DALMACIJA d.o.o., u stečaju</i> Ozaljska 136, Zagreb, |
| Vrsta nekretnine | Poljoprivredno zemljište, Šumsko zemljište, |
| Adresa nekretnine | k.o.Blato |
| Katastarska općina | Blato, |
| z.k. uložak | 4856, |
| poduložak | - |
| zemljišno knjižne čestice | 18422/34, 18422/35, 18424/2, 18424/5, 18424/18, 18424/87, 18424/93, 18424/96, |
| Površina poljoprivrednog zemljišta (m²) | 12.750 |
| Površina šumskog zemljišta (m²) | 8.735 |
| Ukupna površina zemljišta (m²) | 21.485 |
| Tržišna vrijednost nekretnina (Kn) | 427.344,80 |
| <i>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (Kn)</i> | <i>427.344,80</i> |
| <i>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (€)</i> | <i>57.516,12</i> |
| Procjenitelj | Jure Novokmet, dipl. ing. poljop. |



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-617/2015-2,
Osijek, 26. listopada 2015.

Županijski sud u Osijeku po predsjedniku suda Anti Rašiću temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/13, i 82/15), čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), a povodom zahtjeva Jure Novokmeta iz Osijeka, Moslavačka 2f, za proširenje djelatnosti u ovisnom rješenju o imenovanju stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu - ratarstvo broj 4-Su-54/2013-4, od 28. siječnja 2013. godine, donosi sljedeće

RJEŠENJE

Dopunjava se rješenje ovog suda broj 4-Su-54/2013-4, od 28. siječnja 2013. godine, tako da dopunjeno glasi:

JURE NOVOKMET, diplomirani inženjer poljoprivrede ratarskog smjera iz Osijeka, Moslavačka 2f, imenuje se stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu i **procjeniteljem poljoprivrednog zemljišta** za područje Županijskog suda u Osijeku.

U preostalom dijelu rješenja ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Jure Novokmet iz Osijeka, Moslavačka 2f, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za dopunu rješenja broj 4-Su-54/2013-4, od 28. siječnja 2013. godine, kojim je imenovan stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu - ratarstvo, tako da se isto rješenje proširi i na djelatnost procjene vrijednosti nekretnina.

Predsjednik Županijskog suda je utvrdio da su ispunjeni zakonski uvjeti za donošenje rješenja kojim se postojeće rješenje o imenovanju Jure Novokmeta stalnim sudskim vještakom, a obzirom na to da je Jure Novokmet diplomirani inženjer poljoprivrede, proširuje i na područje procjene poljoprivrednog zemljišta.

Obzirom na prednje, temeljem citiranih odredbi Zakona i Pravilnika donijeto je rješenje o dopuni rješenja kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

DOSTAVITI:

1. Jure Novokmet
Osijek, Moslavačka 2f
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



PREDSJEDNIK SUDA
Anto Rašić, v.r.

Za točnost opravka
Ivan Beker

2. PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- ❖ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- ❖ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- ❖ Pravilnik o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta (NN 54/19),
- ❖ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/16; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14;),
- ❖ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19;),
- ❖ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19;),
- ❖ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18;),
- ❖ Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18; 115/18;),
- ❖ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14; 69/17; 98/19;),
- ❖ Zakon o općem i upravnom postupku (NN 47/09),
- ❖ Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, 2007.god.
- ❖ Katalog kalkulacija varijabilnih troškova poljoprivredne proizvodnje za 2012.godine, grupa autora, Hrvatski zavod za poljoprivredno savjetodavnu službu 2013. godine,
- ❖ Podizanje novih nasada voćnjaka (tehnološko ekonomske smjernice), Hrvatski zavod za poljoprivredno savjetodavnu službu 2004. godine,
- ❖ Procjena vrijednosti voćnjaka "Voćarstvo za svakog", Karlo Brzica, Agroznanje, Zagreb 2002.god.,
- ❖ Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, 2007.god.

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: ***ŽUKOVA DALMACIJA d.o.o., u stečaju***
izvršio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: ***Poljoprivredno zemljište***

Šumsko zemljište

na lokaciji: ***k.o. Blato***

dan kakvoće: ***18.11.2019. god.***

dan vrednovanja. ***18.11.2019. god.***

Opis nekretnina: Poljoprivredno i šumsko zemljište nalazi se na području
k.o. Blato, područje općine Blato koja je u sastavu
Dubrovačko - neretvanske županije.

Osnovica za vrednovanje: ***Tržišna vrijednost***

Tržišna vrijednost poljoprivredne nekretnine – poljoprivrednog zemljišta, voćnjaka, vinograda, maslinika i sl., je cijena koja bi se mogla postići na tržištu, u onom trenutku u kojem se provodi procjena, u uobičajenom poslovnim prometu predmetnim nekretninama sukladno postojećim pravnim datostima, činjeničnim svojstvima, naročitim osobitostima i položaju predmetnih nekretnina u odnosu na pristupne putove (infrastrukturu) i susjedna zemljišta, poljoprivrednoj iskoristivosti, veličini i obliku.

Osobno sam obavio očevid nekretnina, te proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta,
- vrijednost zemljišta sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu.

4. MAKRO LOKACIJA

Republika Hrvatska je država zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom te na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu.



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

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

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Blato (često i **Blato na Korčuli**) općina je u Hrvatskoj. Nalazi se na otoku Korčuli i administrativno pripada Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Općina Blato, zajedno s cijelim otokom Korčulom, administrativno pripada Dubrovačko-neretvanskoj županiji. U sastavu općine nalaze se 2 naselja i po posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine, općina Blato imala je 3.593 stanovnika, raspoređenih u 2 naselja:

- **Blato** - 3.570
- Potirna - 23

Blato je mediteranski gradić i jedno od najstarijih naselja na otoku Korčuli, smješteno po sredini zapadnog dijela nedaleko od istoimenog krškog polja. Po tom polju koje je poplavljavalo naselje je i dobilo ime. Do 1911. godine Blatsko polje bilo je povremeno plavljeno, tako da je stvaralo jezero koje je isušeno izgradnjom melioracijskih kanala i tunela za odvodnju vode u more na sjevernoj obali. Time se stvorio uvjet za još uspješnije iskorištavanje plodnog Blatskog polja.

Samo naselje smjestilo se oko ravnog područja nazvanog Zlinje i po okolnim brežuljcima. Zlinje je ujedno i najpoznatija ulica u Blatu, s poznatim drvoredom lipâ i Gradskim parkom, koji pružaju izuzetan hlad tijekom ljetnih mjeseci.

Ukupna površina Općine iznosi 66 km². Općina Blato ima izlaz na more na obje strane otoka. Na sjevernoj se obali proteže od uvale Sprtiška na zapadu do uvale Lovornik na istoku, a na južnoj obali od uvale Slatina na zapadu do Vinačca na istoku. Nekada glavna luka Blata, Prigradica, smještena je oko 4 km prema sjeveru. Dužina obale iznosi 36,3 km.

Položaj predmetnih poljoprivrednih površina u prostoru k.o. Blato

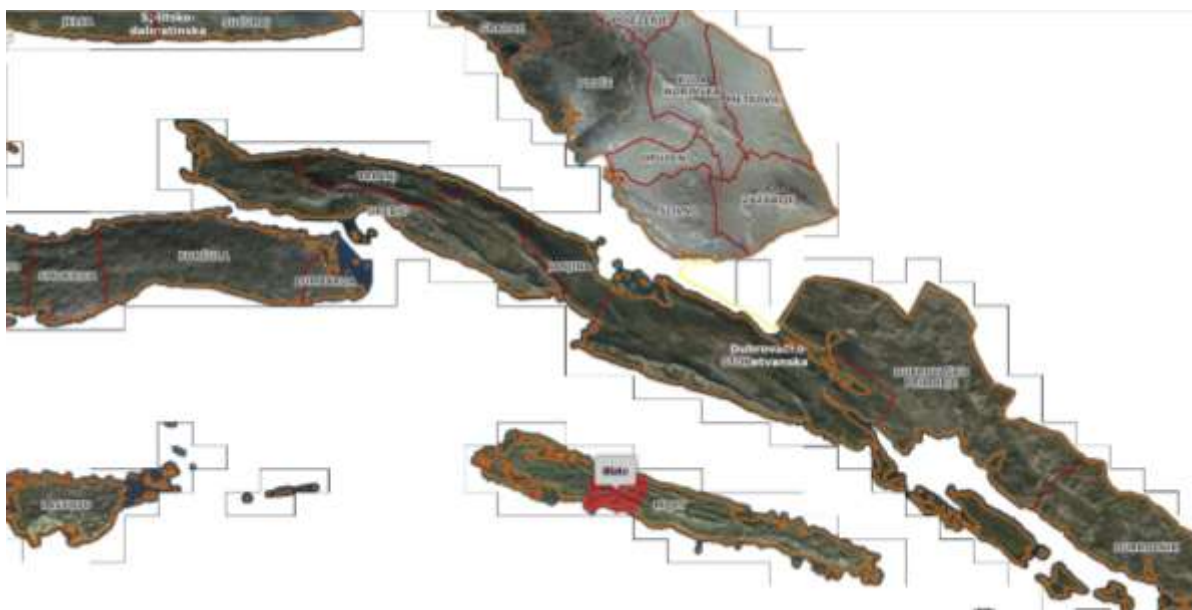


Shodno izvršenom izvidu na licu mjesta utvrđujem da su predmetne nekretnine poljoprivredno i šumsko zemljište u naravi neobrađene, zapuštene i u cijelosti obrasle višegodišnjim grmolikim drvenastim raslinjem bez ekonomske vrijednosti.

Na području Općine dominiraju velika obrađena polja, a padine okolnih brda i brežuljaka zasađene su maslinom i vinovom lozom. Na području Općine Blato postoji jedinstven spomenik ljudskom radu, suhozidi koji su nekada služili kao granice obradivih polja.

Kao i cijeli otok, tako se i Blato nalazi u zoni jadranskog tipa mediteranske klime koju karakteriziraju suha i topla ljeta s vedrim danima te blage i vlažne zime. Tijekom čitave godine zabilježene su srednje temperature ispod 10 °C samo u siječnju i veljači, dok su u lipnju, srpnju, kolovozu i rujnu u prosjeku iznad 20 °C. Režim padalina tipično je mediteranski, s maksimumom krajem jeseni i početkom zime i minimumom u mjesecu srpnju.

Položaj k.o. Blato u Dubrovačko - neretvanskoj županiji



Tijekom povijesti Blato je oduvijek bilo orijentirano na proizvodnju poljoprivrednih proizvoda, poglavito vina, kao najznačajnijeg proizvoda te proizvodnji ulja, rogača i smokve. Početkom 20. stoljeća Blato proizvodi preko 1000 vagona vina za prodaju i izvozi 30 vagona ulja. Uz to su se proizvodile mahunarke i žitarice za vlastite potrebe. Jaki razvoj poljoprivrede uzrokovao je razvoj pratećih uslužnih, zanatskih i trgovačkih djelatnosti, s ciljem daljnjeg napretka poljoprivredne proizvodnje i plasmana proizvoda van Blata. Nakon drugog svjetskog rata, Blato počinje novi ciklus u razvoju. Postupno se uz poljoprivredu razvija industrijska i turistička djelatnost. Broj stanovnika i dalje pada, mada sporije nego prije.

Poljoprivreda je i dalje ostala jedna od gospodarskih grana u Blatu, a poduzeće za otkup, preradu i distribuciju poljoprivrednih proizvoda "Blato 1902", danas proizvodi i prodaje

vino, ulje i ostale poljoprivredne proizvode širom Hrvatske. Postupno se obnavljaju zapušteni maslinici i vinogradi i poljoprivredna proizvodnja raste.

Industrija je najvažnija gospodarska grana u Blatu, a turizam i usluge polako postaju sve značajnije gospodarske djelatnosti. Ustvari, privatni apartmani/kuće za odmor i apartmansko naselje na Prižbi, pansion i privatni smještaj u Prigradici i drugim blatskim uvalama daju novi zamah gospodarstvu Blata.

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

6.1. Zemljišna knjiga

6.1.1.

Prema izvatku iz zemljišne knjige:

k.o. Blato
z.k.ul. 4856
podul. –
datum: 12.10.2019

U "A" Posjedovnica PRVI ODJELJAK upisano je:

| | | | | |
|--------|----------|----------------------|----------|-----------------------|
| k.č. | 4437 ZGR | ZGRADA HRASTOVICA | površine | 80 m ² |
| k.č. | 18422/34 | NJIVA HRASTOVICA | površine | 1.233 m ² |
| k.č. | 18422/35 | NJIVA HRASTOVICA | površine | 70 m ² |
| k.č. | 18424/3 | NJIVA HRASTOVICA | površine | 2.678 m ² |
| k.č. | 18424/5 | NJIVA HRASTOVICA | površine | 6.481 m ² |
| k.č. | 18424/18 | ŠUMA HRASTOVICA | površine | 7.009 m ² |
| k.č. | 18424/87 | VUINOGRAD HRASTOVICA | površine | 2.078 m ² |
| k.č. | 18424/93 | PAŠNJAK HRASTOVICA | površine | 210 m ² |
| k.č. | 18424/96 | ŠUMA HRASTOVICA | površine | 1.726 m ² |
| UKUPNO | | | | 21.565 m ² |

U "B" Vlastovnica upisano je:

3. Vlasnički dio: 1/1
ŽUKOVA DALMACIJA d.o.o., OIB: 72522681638, OREBIĆ,
Šetalište kralja Petra Krešimira IV 141a,

U "C" Teretovnica upisano je:

Tereta nema!

6.2. Katastar

6.2.1.

Prema prijepisu posjedovnog lista:

k.o. Blato
pos. list 5316
datum: 19.11.2019

U podacima o vlasništvu i sjedištu upisane osobe upisano je:

Udio 1/1 ŽUKOVA DALMACIJA d.o.o., OIB: 72522681638, OREBIĆ,
Šetalište kralja Petra Krešimira IV 141a,

U podacima o katastarskim česticama upisano je:

| | | | | |
|--------|----------|-------------------|----------|-----------------------|
| k.č. | 4437 | NEPLODNO "ŽUKOVA" | površine | 80 m ² |
| k.č. | 18422/34 | PAŠNJAK "ŽUKOVA" | površine | 1.233 m ² |
| k.č. | 18422/35 | PAŠNJAK "ŽUKOVA" | površine | 70 m ² |
| k.č. | 18424/3 | PAŠNJAK "ŽUKOVA" | površine | 1.678 m ² |
| | | VOĆNJAK "ŽUKOVA" | površine | 1.000 m ² |
| k.č. | 18424/5 | ŠUMA "ŽUKOVA" | površine | 3.240 m ² |
| | | PAŠNJAK "ŽUKOVA" | površine | 3.241 m ² |
| k.č. | 18424/18 | VOĆNJAK "ŽUKOVA" | površine | 500 m ² |
| | | PAŠNJAK "ŽUKOVA" | površine | 6.509 m ² |
| k.č. | 18424/87 | ŠUMA "ŽUKOVA" | površine | 1.039 m ² |
| | | PAŠNJAK "ŽUKOVA" | površine | 1.039 m ² |
| k.č. | 18424/93 | PAŠNJAK "ŽUKOVA" | površine | 1.039 m ² |
| k.č. | 18424/96 | ŠUMA "ŽUKOVA" | površine | 1.039 m ² |
| UKUPNO | | | | 21.565 m ² |

6.3. Legalitet i napomene o nekretninama

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje u zemljišnim knjigama i katastru nije usklađeno glede oznake zemljišta.

Pristup nekretnina javnim prometnim površinama

Predmetne poljoprivredne površine imaju neposredan pristup na javne prometne površine makadamskim putovima, makadamskim cestama ili asfaltnim cestama.

Predmetne nekretnine locirane su u k.o. Blato, namijenjena biljnoj (voćarsko-vinogradarskoj ili maslinarskoj) i šumskoj proizvodnji, nepravilnog geometrijskog oblika, smještena u općini Blato.

Shodno svemu navedenom utvrđujem da poljoprivredna zemljišta imaju definiran legalitet.

7. POVRŠINE ZEMLJIŠTA

| <i>k.o.</i> | <i>k.č.</i> | <i>Vlasništvo</i> | <i>Površina (m²)</i> |
|-------------------------------|-------------|---|---------------------------------|
| Blato | 18422/34 | ŽUKOVA DALMACIJA d.o.o. u stečaju | 1.233 |
| | 18422/35 | | 70 |
| | 18424/3 | | 2.678 |
| | 18424/5 | | 6.481 |
| | 18424/18 | | 7.009 |
| | 18424/87 | | 2.078 |
| | 18424/93 | | 210 |
| | 18424/96 | | 1.726 |
| <i>UKUPNA POVRŠINA</i> | | | <i>21.485</i> |

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nakon ostvarenog vrhunca kako u cijenama tako i u količini transakcija na tržištu nekretnina u RH tijekom 2008-2009.god., cijene nekretnina, a posebno utrživost su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju, iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, poradi strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu RH. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali sam mišljenja da će biti potrebno određeno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednost nekretnina.

Uslijed financijske krize, potražnja za nekretninama kako domaćih tako i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini poradi niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH, iz čega proizlazi da domaći kupci imaju sve manje raspoloživog novca za investiranje i kupnju.

Cijene nekretnina, mjerene indeksom cijena nekretnina u prvom tromjesečju 2017. u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 0,1 %, a u odnosu na prvo tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su niže za 0,4%.

Novi stambeni objekti bilježe pad cijena u prosjeku za 2,1 % u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. te u prosjeku za 6,3 % u odnosu na prvo tromjesečje 2016. Postojeći stambeni objekti bilježe u prosjeku porast cijena za 0,5 % u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. te u prosjeku za 0,8 % u odnosu na prvo tromjesečje 2016.

BN Index

BN indeks je jednostveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Bure nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 11/2018

183,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,14%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,96%

U odnosu na početak godine

2,67%

Cijene nekretnina u prvom tromjesečju 2017. u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za grad Zagreb za 0,2 % i za Jadran za 0,8 %, dok su za ostalo u prosjeku niže za 2,8 %.

U odnosu na prvo tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) cijene nekretnina bilježe porast cijena za Grad Zagreb u prosjeku za 0,3 % i za Jadran za 0,5 %, dok za Ostalo u prosjeku su niže za 4,7 %.

BN indeks je u studenom 2018.god. rastao po manjoj stopi nego u listopadu. BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec 2017. godine za 2,96%. Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i staru gradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks. Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj. Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice. Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene.

Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

Strani kupci nekretnina u RH kad se i pojavljuju to su uglavnom interesi za tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23, za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se tri propisane metode: *poredbena metoda*, *prihodovna metoda* i *troškovna metoda*. Koja će od spomenutih metoda biti odabrana ovisi o vrsti nekretnine koja se procjenjuje, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Osnovica za vrednovanje

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.

Osobno sam izvršio očevid nekretnina, te proučio i analizirao lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

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

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

Poredbena metoda

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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 jednog 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.



Troškovna metoda

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.



Prihodovna metoda

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

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Predmetna nekretnine su:

- obraslo poljoprivredno zemljište - oranica, vinograd i pašnjak,
- obraslo šumsko zemljište,

te će se za izradu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:



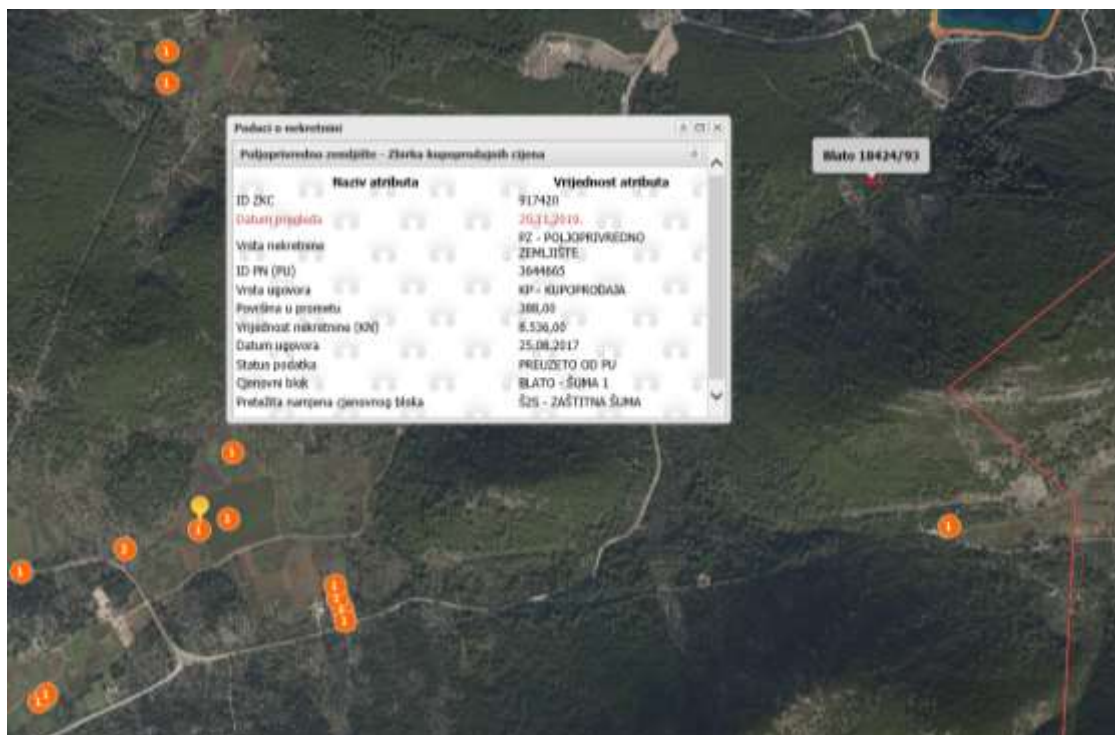
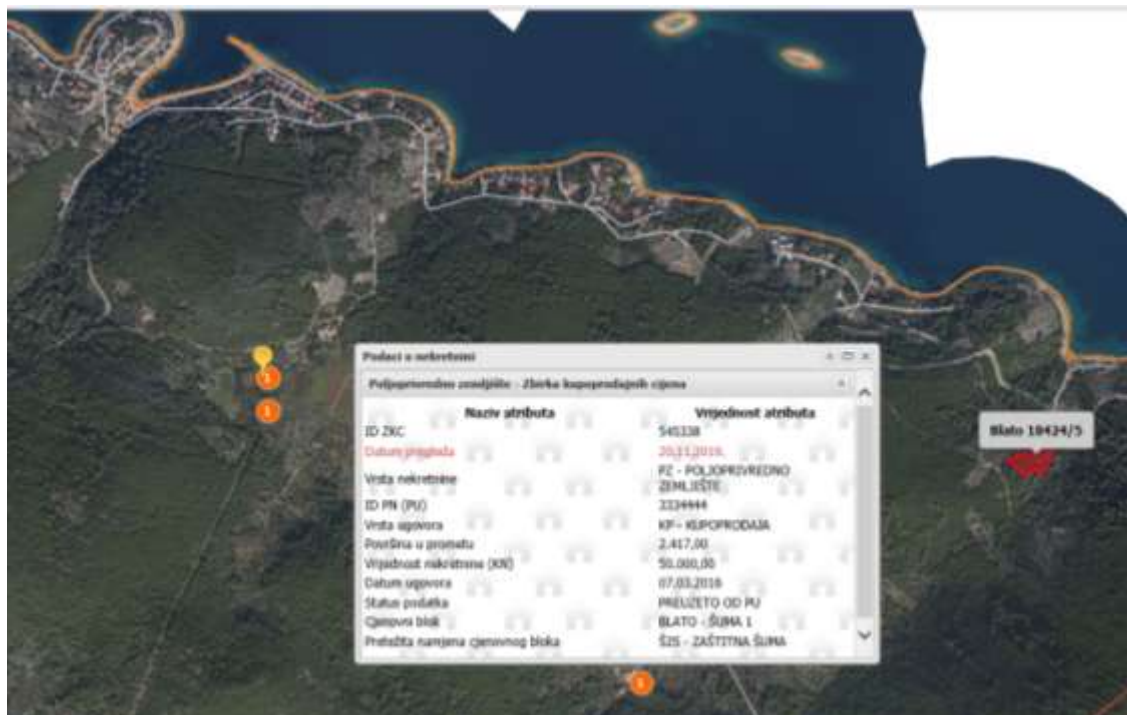
*poljoprivrednog zemljišta, odabirati **poredbena metoda**.*

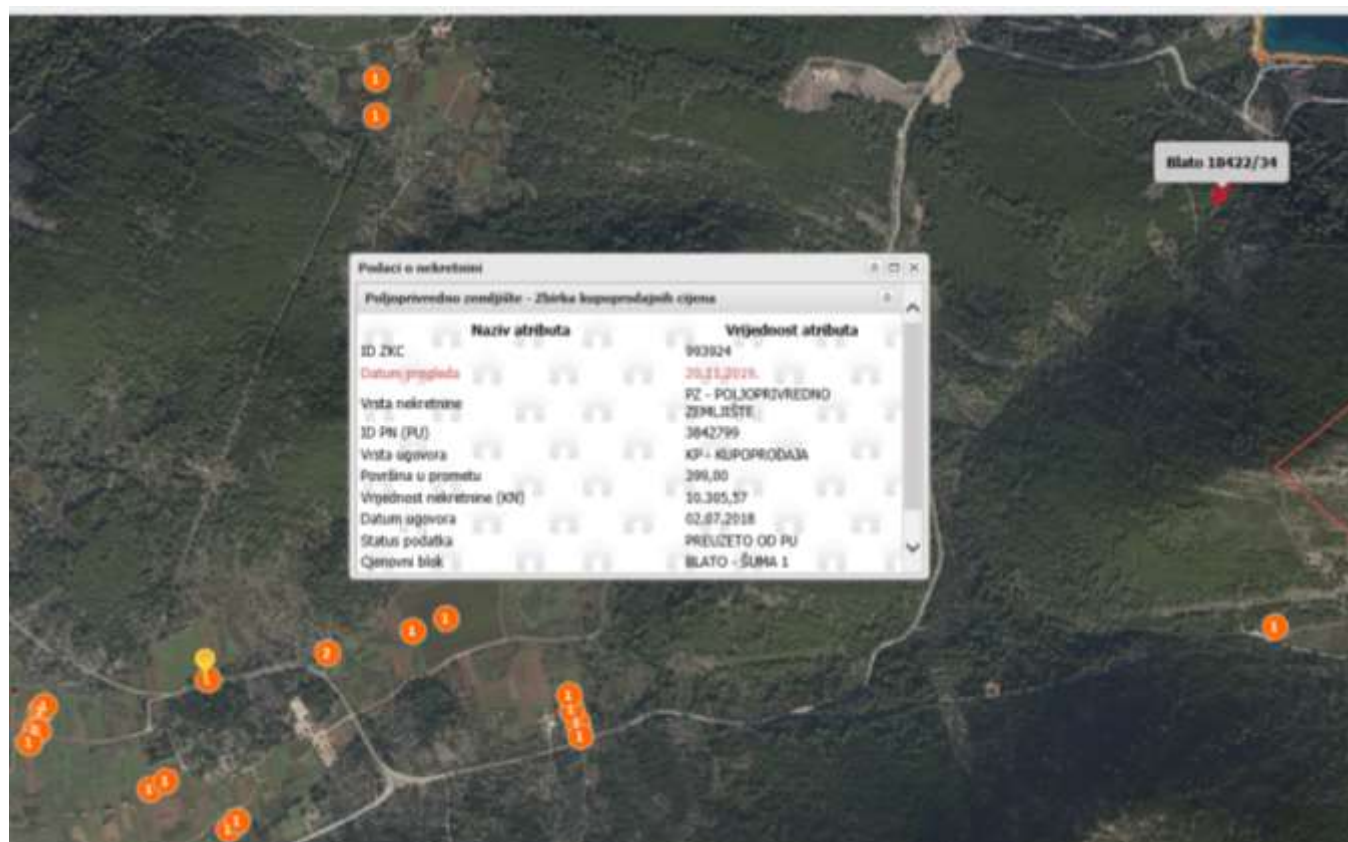
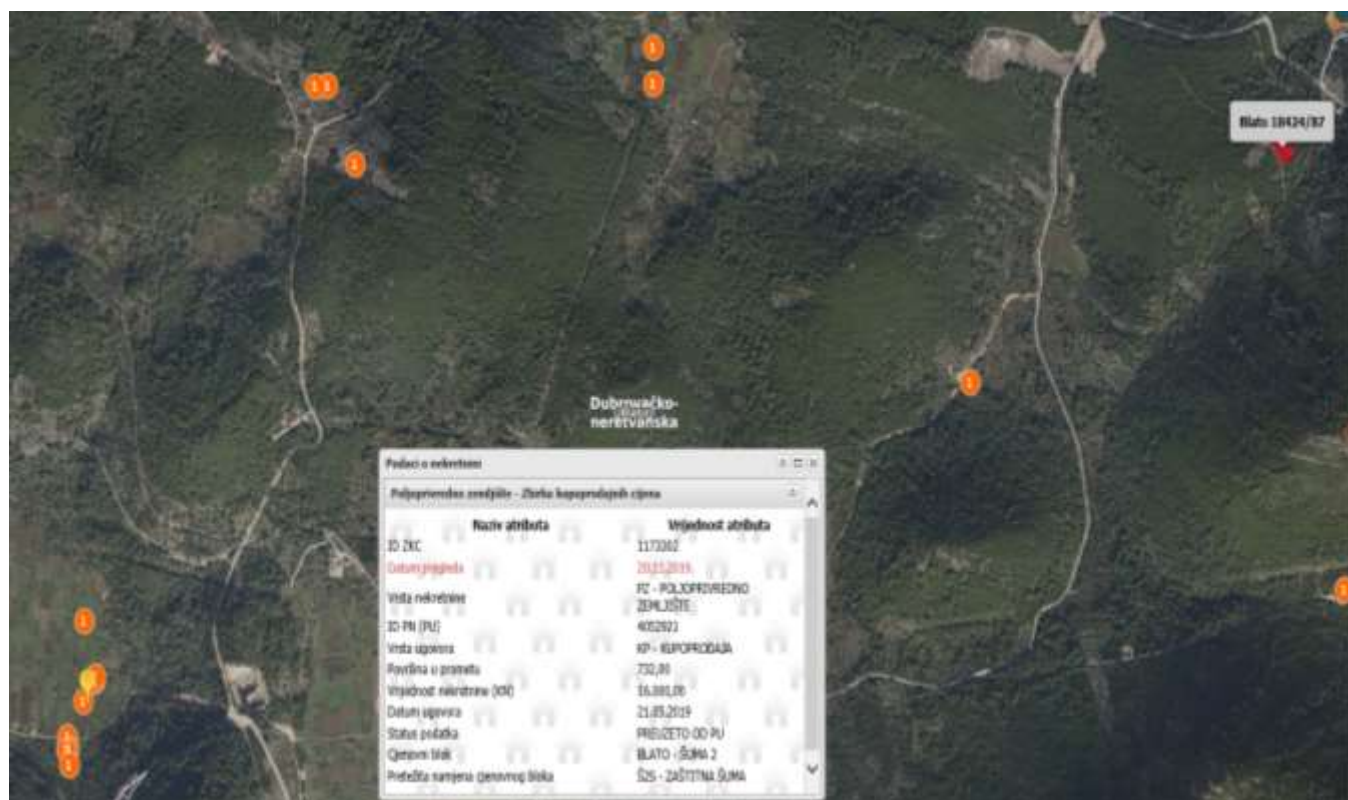
9.2. Prikaz i analiza podataka za procjenu vrijednosti nekretnina

9.2.1. Izračun vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

- k.č.br. 18422/34, 18422/35, 18424/3, 18424/5, 18424/87, 18424/93 k.o. Blato.


Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine
ID nekretnine (PU)





9.2.1.1. Međuvremensko izjednačenje

| Redni broj | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| <i>Katastarska općina</i> | Blato | Blato | Blato | Blato |
| <i>ID broj</i> | 3334444 | 3644665 | 4052921 | 3842799 |
| <i>k.č.br.</i> | 18330/1, | 18773, | 23185, | 18037, |
| <i>Datum transakcije</i> | 07.03.2016 | 25.08.2017 | 21.05.2019 | 02.07.2018 |
| <i>Površina (m²)</i> | 2.417 | 388 | 732 | 399 |
| <i>Prodajna vrijednost (kn)</i> | 50.000,00 | 8.536,00 | 16.000,00 | 10.305,57 |
| <i>Cijena (kn/m²)</i> | 20,68 | 22,00 | 21,85 | 25,82 |
| <i>Indeks/dan transakcije</i> | 100,52 | 100,20 | 102,24 | 100,51 |
| <i>Indeks/dan vrednovanja</i> | 102,24 | 102,24 | 102,24 | 102,24 |
| <i>Korekcijski faktor</i> | 1,02 | 1,02 | 1,00 | 1,02 |
| <i>Međuvremensko izjednačenje cijena (kn/m²)</i> | 21,09 | 22,44 | 21,85 | 26,33 |

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| | Q2 | 99,13 | 98,67 | 99,33 | 99,84 | 98,47 | 100,50 |
| | Q3 | 99,86 | 100,98 | 99,37 | 99,92 | 100,01 | 99,14 |
| | Q4 | 99,96 | 99,48 | 100,18 | 98,62 | 100,51 | 100,16 |
| | | | | | | | |
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| | | | | | | | |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| | | | | | | | |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| | | | | | | | |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |

9.2.1.2. Interkvalitativno izjednačenje

| | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| PREDMET PROCJENE | Zemljište | | | |
| Kategorija | poljoprivredno | | | |
| Mjera korištenja | 1 | | | |
| Veličina (m²)- k.č. | 70 – 6.481 | | | |
| Redni broj usporedbe | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Katastarska općina | Blato | Blato | Blato | Blato |
| ID broj | 3334444 | 3644665 | 4052921 | 3842799 |
| Kat. čestica | 18330/1, | 18773, | 23185, | 18037, |
| Međuvr. izjednač. cijena (kn/m²) | 21,09 | 22,44 | 21,85 | 26,33 |
| Kategorija | poljoprivredno | poljoprivredno | poljoprivredno | poljoprivredno |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Lokacija | slično | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Površina (m²) | 2.417 | 388 | 732 | 399 |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Fizičke značajke | slično | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Način korištenja | slično | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Oblik poljopr. površine | slično | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Topografija | slično | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |

| | | | | |
|--|--------------|--------|-------|--------|
| <i>Infrastruktura</i> | bolje | slično | bolje | slično |
| <i>Prilagodba</i> | 5 % | 0 % | 5 % | 0 % |
| <i>Korigirana vrijednost (%)</i> | 5 % | 0 % | 5 % | 0 % |
| <i>Odstupanje od prosjeka</i> | ne | ne | ne | ne |
| <i>Korigirana vrijednost (kn)</i> | 22,14 | 22,44 | 22,94 | 26,33 |
| <i>Prosjek</i> | 23,46 | | | |
| <i>Odstupanje od prosjeka</i> | 2,37 | 1,02 | 1,61 | -2,87 |
| <i>Kvadrat odstupanja</i> | 5,63 | 1,05 | 2,60 | 8,22 |
| <i>Suma</i> | 17,50 | | | |
| <i>Standardno odstupanje</i> | 2,33 | 9,95 % | | |
| <i>Pravilo dva-sigma</i> | 4,67 | | | |
| <i>Odstupanje od prosjeka</i> | 10,11 | 4,36 | 6,87 | -12,22 |
| <i>Odstupanje od dva-sigma (19,90)</i> | ne | ne | ne | ne |

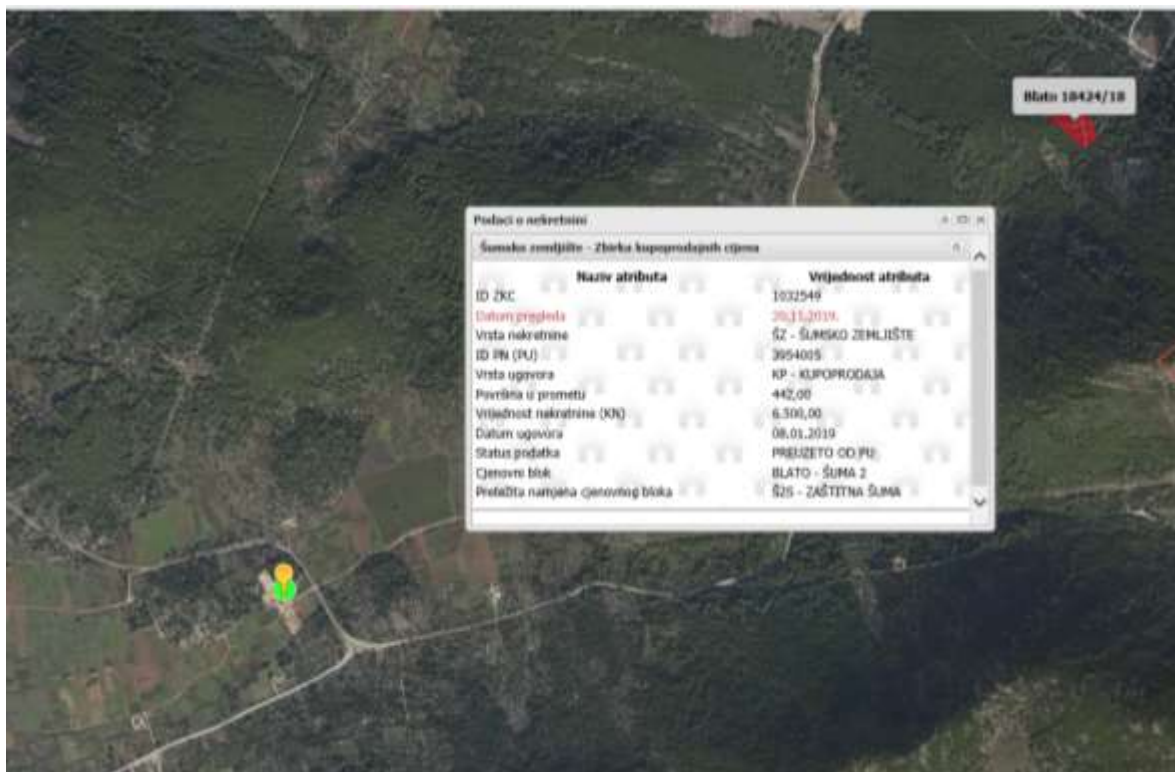
| | | | | | |
|--|-------------|-------------|---|-------------------|------------------|
| PREDMET PROCJENE – poljoprivredno zemljište - oranica , pašnjak, vinograd, k.č.br. 18422/34, 18422/35, 18424/3, 18424/5, 18424/87, 18424/93 u k.o. Blato | | | | | |
| Prosječna vrijednost, kn/ m ² | | 23,46 kn | | | |
| Vrijednost nekretnine | <i>k.o.</i> | <i>k.č.</i> | <i>Površina</i> <i>m²</i> | <i>kn</i> | € |
| | Blato | 18422/34 | 1.233 | 28.926,18 | 3.893,16 |
| | | 18422/35 | 70 | 1.642,20 | 221,02 |
| | | 18424/3 | 2.678 | 62.825,88 | 8.455,70 |
| | | 18424/5 | 6.481 | 152.044,26 | 20.463,56 |
| | | 18424/87 | 2.078 | 48.749,88 | 6.561,22 |
| | | 18424/93 | 210 | 4.926,60 | 663,07 |
| UKUPNO | | | 12.750 | 299.115,00 | 40.257,74 |

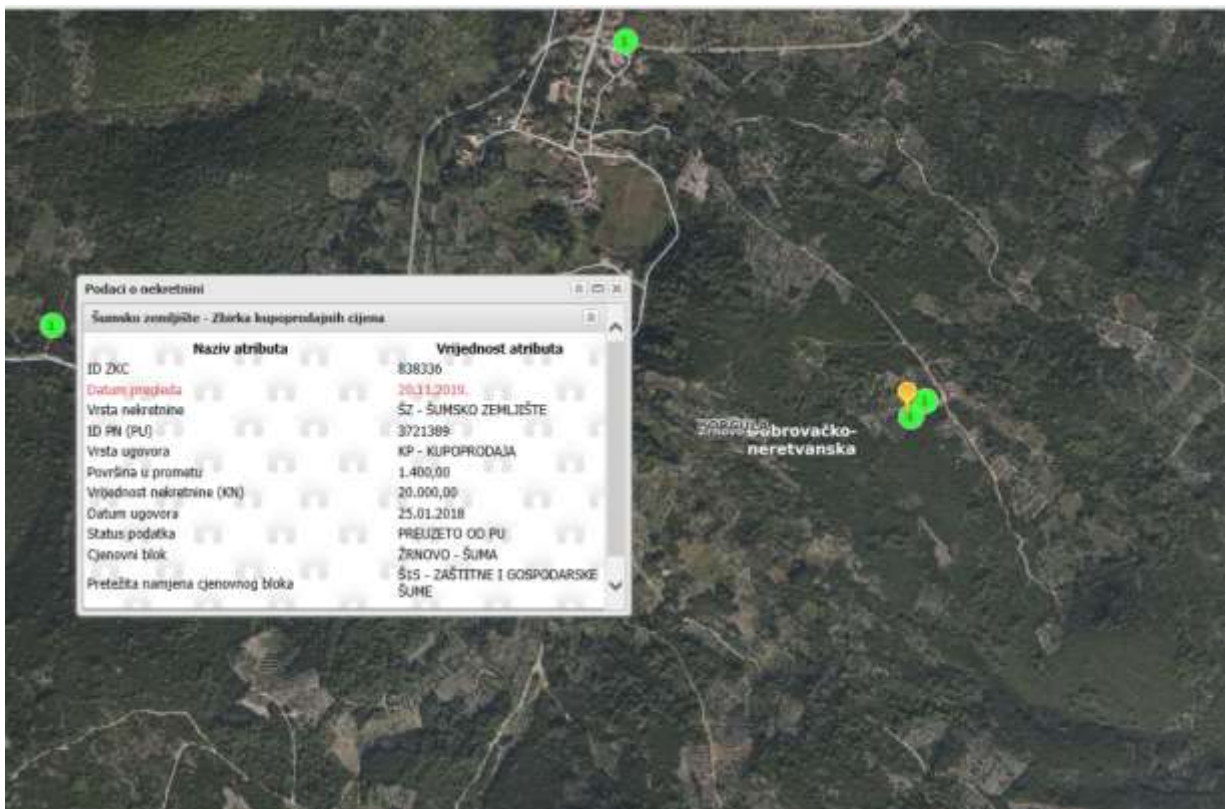
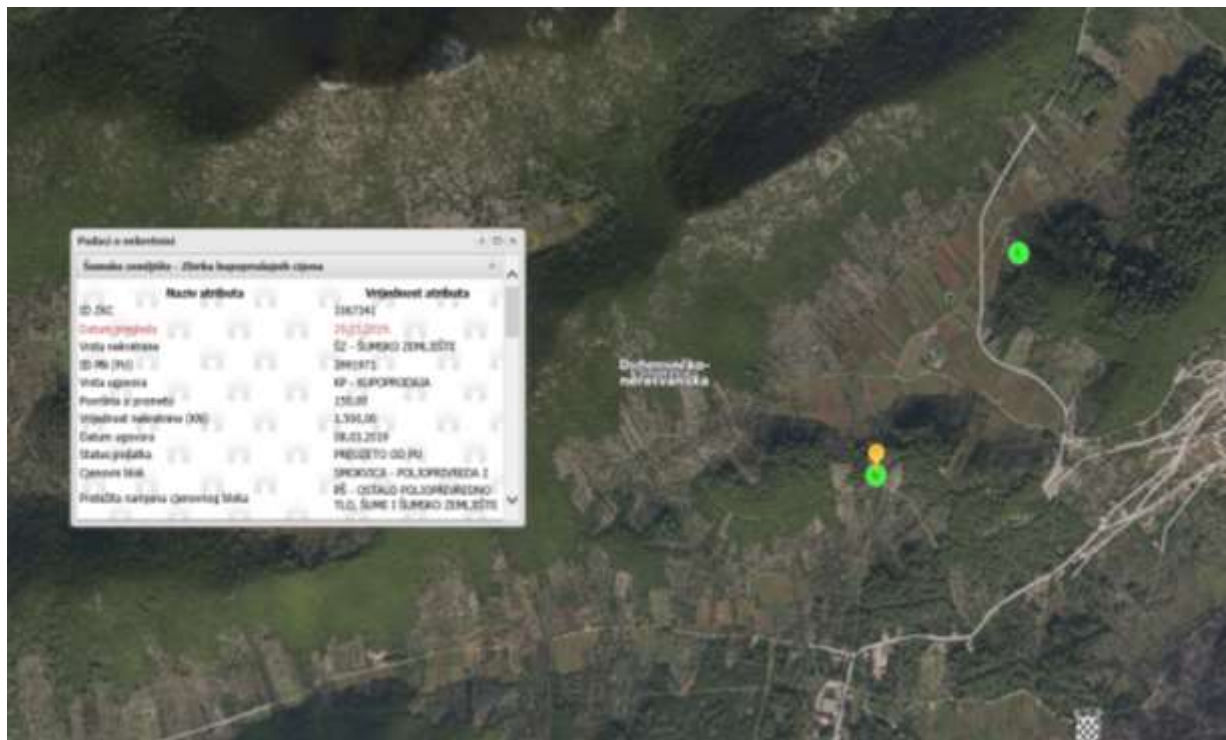
* 1 € = 7,43 kn (HNB; 18.11.2019.god.)

9.2.2. Izračun vrijednosti šumskog zemljišta

➤ k.č.br. 18424/18, 18424/96 k.o. Blato.


Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine
ID nekretnine (PU)





9.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

| Redni broj | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| <i>Katastarska općina</i> | Blato | Smokvica | Smokvica | Žrnovo |
| <i>ID broj</i> | 3954005 | 3561601 | 3991971 | 3721389 |
| <i>k.č.br.</i> | 18876 | 858/1 | 3330/1 | 3868/5 |
| <i>Datum transakcije</i> | 08.01.2019 | 30.11.2016 | 08.03.2019 | 25.01.2018 |
| <i>Površina (m²)</i> | 442 | 264 | 150 | 1.400 |
| <i>Prodajna vrijednost (kn)</i> | 6.500,00 | 3.765,33 | 1.500,00 | 20.000,00 |
| <i>Cijena (kn/m²)</i> | 14,71 | 14,26 | 10,00 | 14,28 |
| <i>Indeks/dan transakcije</i> | 100,59 | 98,26 | 100,59 | 99,57 |
| <i>Indeks/dan vrednovanja</i> | 102,24 | 102,24 | 102,24 | 102,24 |
| <i>Korekcijski faktor</i> | 1,02 | 1,04 | 1,02 | 1,02 |
| <i>Međuvremensko izjednačenje cijena (kn/m²)</i> | 15,00 | 15,18 | 10,2 | 14,56 |

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-------------|---|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Godina | Tromjesečje | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| Year | Quarter | | | | | | |
| | Q2 | 99,13 | 98,67 | 99,33 | 99,84 | 98,47 | 100,50 |
| | Q3 | 99,86 | 100,98 | 99,37 | 99,92 | 100,01 | 99,14 |
| | Q4 | 99,96 | 99,48 | 100,18 | 98,62 | 100,51 | 100,16 |
| | | | | | | | |
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |

9.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje


| | | | | |
|--|---------------|----------|----------|----------|
| PREDMET PROCJENE | Zemljište | | | |
| Kategorija | šumsko | | | |
| Mjera korištenja | 1 | | | |
| Veličina (m²)- k.č. | 1.726 – 7.009 | | | |
| Redni broj usporedbe | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Katastarska općina | Blato | Smokvica | Smokvica | Žrnovo |
| ID broj | 3954005 | 3561601 | 3991971 | 3721389 |
| Kat. čestica | 18876 | 858/1 | 3330/1 | 3868/5 |
| Međuvr. izjednač. cijena (kn/m²) | 15,00 | 15,18 | 10,2 | 14,56 |
| Kategorija | šumsko | šumsko | šumsko | šumsko |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Lokacija | slično | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Površina (m²) | 442 | 264 | 150 | 1.400 |
| Prilagodba | 5 % | 5 % | 5 % | 5 % |
| Fizičke značajke | slično | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Način korištenja | slično | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Oblik poljopr. površine | slično | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Topografija | slično | slično | bolje | slično |
| Prilagodba | 0 % | 0 % | 10 % | 0 % |

| | | | | |
|--|--------------|---------|--------|--------|
| <i>Infrastruktura</i> | slično | slično | slično | slično |
| <i>Prilagodba</i> | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| <i>Korigirana vrijednost (%)</i> | 5 % | 5 % | 15 % | 5 % |
| <i>Odstupanje od prosjeka</i> | ne | ne | ne | ne |
| <i>Korigirana vrijednost (kn)</i> | 15,75 | 15,94 | 11,73 | 15,29 |
| <i>Prosjek</i> | 14,68 | | | |
| <i>Odstupanje od prosjeka</i> | -0,32 | 0,50 | 4,48 | 0,12 |
| <i>Kvadrat odstupanja</i> | 0,10 | 0,25 | 20,05 | 0,01 |
| <i>Suma</i> | 20,42 | | | |
| <i>Standardno odstupanje</i> | 2,37 | 16,15 % | | |
| <i>Pravilo dva-sigma</i> | 4,74 | | | |
| <i>Odstupanje od prosjeka</i> | -2,20 | -3,42 | 27,51 | 0,80 |
| <i>Odstupanje od dva-sigma (26,31)</i> | ne | ne | ne | ne |

| | | | | | |
|--|--------------------|------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| <i>PREDMET PROCJENE – šumsko zemljište - k.č.br. 18424/18, 18424/96, u k.o. Blato</i> | | | | | |
| Prosječna vrijednost, kn/ m ² | | <i>14,68 kn</i> | | | |
| Vrijednost nekretnine | <i>k.o.</i> | <i>k.č.</i> | <i>Površina m²</i> | <i>kn</i> | <i>€</i> |
| | Blato | 18424/18 | 7.009 | 102.892,12 | 13.848,20 |
| | | 18424/96 | 1.726 | 25.337,68 | 3.410,18 |
| <i>UKUPNO</i> | | | <i>8.735</i> | <i>128.229,80</i> | <i>17.258,38</i> |

* 1 € = 7,43 kn (HNB; 18.11.2019.god.)

Rekapitulacija svih analiziranih parametara

 k.o. Blato

- | | |
|---|-------------------------|
| ➤ Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta - | 12.750 m ² |
| ➤ Ukupna površina šumskog zemljišta - | 8.735 m ² |
| ➤ Sadašnja tržišna cijena polj. zemljišta – ❖ k.o. Blato, k.č. 18422/34, 18422/35, 18424/3, 18424/5, 18424/87, 18424/93 | 23,46 kn/m ² |
| ➤ Sadašnja tržišna vrijednost polj. zemljišta – ❖ k.o. Blato, k.č. 18422/34, 18422/35, 18424/3, 18424/5, 18424/87, 18424/93 | 299.115,00 kn |
| ➤ Sadašnja tržišna cijena šumskog zemljišta – ❖ k.o. Blato, k.č. 18424/18, 18424/96, | 14,68 kn/m ² |
| ➤ Sadašnja tržišna vrijednost šumskog zemljišta – ❖ k.o. Blato, k.č. 18424/18, 18424/96, | 128.229,80 kn |

Stv = ukupna tržišna vrijednost nekretnina

427.344,80 kn

10. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Metoda procjenjivanja odabrana je temeljem karakteristika nekretnina, načina korištenja, analize korištenja okolnih zemljišnih čestica i razvojnih mogućnosti predmetnih nekretnina.

Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetnih nekretnina, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetnih nekretnina, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretninama koja su predmet procjene, a koje je:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

k.o. BLATO

na dan kakvoće: 18.11.2019. god.

na dan vrednovanja: 18.11.2019. god.

Dajem procjenu vrijednosti nekretnina:

❖ *k.o. Blato; k.č. 18422/34, 18422/35, 18424/3, 18424/5,
18424/87, 18424/93, 18424/18, 18424/96*

,

UKUPNO

427.344,80 kn (57.516,12 €)

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Procjena je izrađena sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.

Prilikom izrade procjene ponašao sam se kao neovisna stranka.

Procjenu izradio:

Jure Novokmet, dipl. ing.

11. UPORABA DOKUMENATA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnina sa fotozapisom,
- U izradi procjene su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja (vlasnika),
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e – zemljišnih knjiga, e- katastar, geoportal, prostorni planovi,
- Osobno imam potrebno ovlaštenje za izradu ove procjene – nekretnina,
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka,
- Za potrebe ove procjene nisu rađene posebne kontrole kakvoće zemljišta, osim one koje su se mogle vizualno utvrditi,
- Vrijednost i vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih,
- U procjeni vrijednosti nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje,
- Informacije sadržane u ovom elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja,
- Potvrđujem da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata 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,
- Ovaj elaborat je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjivanoj nekretnini i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe,
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao:

Jure Novokmet, dipl. ing.

12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINA





Fotografije snimio:

Jure Novokmet, dipl. ing.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BLATO
Stanje na dan: 12.10.2019. 22:48

Katastarska općina: 314633, BLATO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5442/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4856

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------|----------|-----|----------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m ² | |
| 1. | 4437 ZGR | ZGRADA HRASTOVICA | | | 80 | |
| 2. | 18422/34 | NJIVA HRASTOVICA | | | 1233 | |
| 3. | 18422/35 | NJIVA HRASTOVICA | | | 70 | |
| 4. | 18424/3 | NJIVA HRASTOVICA | | | 2678 | |
| 5. | 18424/5 | NJIVA HRASTOVICA | | | 6481 | |
| 6. | 18424/18 | ŠUMA HRASTOVICA | | | 7009 | |
| 7. | 18424/87 | VINOGRAD HRASTOVICA | | | 2078 | |
| 8. | 18424/93 | PAŠNJAK HRASTOVICA | | | 210 | |
| 9. | 18424/96 | ŠUMA HRASTOVICA | | | 1726 | |
| | | UKUPNO: | | | 21565 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 3. | Vlasnički dio: 1/1 ŽUKOVA DALMACIJA D.O.O., OIB: 72522681638, ŠET.KR.P. KREŠIMIRA IV 141A, 20250 OREBIĆ | |

C Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.10.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BLATO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.11.2019. 23:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 314633)

Posjedovni list: 5316

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | ŽUKOVA DALMACIJA D.O.O., ŠET.KR.P. KREŠIMIRA IV 141A, 20250 OREBIĆ, HRVATSKA (VLASNIK) | 72522681638 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| * | | 4437 | ŽUKOVA NEPLODNO | 80 80 | 40 | | |
| | | 18422/34 | ŽUKOVA PAŠNJAK | 1233 1233 | 24 | | |
| | | 18422/35 | ŽUKOVA PAŠNJAK | 70 70 | 24 | | |
| | | 18424/3 | ŽUKOVA PAŠNJAK VOČNJAK | 2678 1678 1000 | 24 | | |
| | | 18424/5 | ŽUKOVA ŠUMA PAŠNJAK | 6481 3240 3241 | 24 | | |
| | | 18424/18 | ŽUKOVA VOČNJAK PAŠNJAK | 7009 500 6509 | 24 | | |
| | | 18424/87 | ŽUKOVA ŠUMA PAŠNJAK | 2078 1039 1039 | 21 | | |
| | | 18424/93 | ŽUKOVA PAŠNJAK | 210 210 | 24 | | |
| | | 18424/96 | ŽUKOVA ŠUMA | 1726 1726 | 24 | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 21565 | | | |