

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA TE PROCJENA GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA

NEKRETNINE : **GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA**
LOKACIJA : **kat. čest. zem. 1540/62, k.o. Unešić i kat. čest zem. 1648/2, k.o. Unešić**
NARUČITELJ : **STEČAJNA MASA IZA MED-CAMINA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 11035901231**



POSJEDNIK: : **STEČAJNA MASA IZA MED-CAMINA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 11035901231**
SVRHA : **STEČAJNI POSTUPAK**
ELABORAT BR. : **11-05/2021**

Split, 12.5.2021.

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

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine. Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

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

2.3. Status procjenitelja

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

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

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

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

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

2.6. Ograničenja

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

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

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

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

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

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

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

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

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

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

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

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

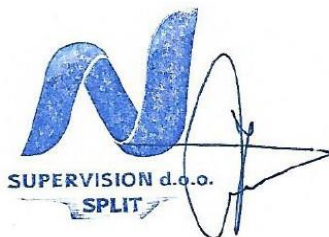
Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split, 12.5.2021.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

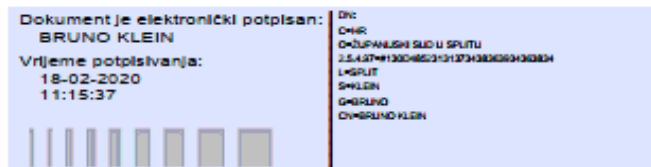
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

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

Dostaviti:

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



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	STEČAJNA MASA IZA MED-CAMINA D.O.O. U STEČAJU, STOCI 2A., 21000 SPLIT, OIB: 11035901231
Zadatak procjene	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA TE PROCJENA GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA
Svrha procjene	STEČAJNI POSTUPAK
Dan kakvoće:	12.5.2021.
Dan očevida:	12.5.2021.
Dan vrednovanja:	12.5.2021.
Adresa nekretnine	kat. čest. zem. 1540/62, k.o. Unešić i kat. čest zem. 1648/2, k.o. Unešić
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA
katstarska općina	Unešić
z.k. uložak	-
poduložak	-
PL	339
kat. čest. zem.	1540/62, 1648/2
površina zemljišta (m ²)	10.004,00
Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	227.000,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	30.164,49
Tržišna vrijednost građevinskih poboljšica (kn)	0,00
Tržišna vrijednost građevinskih poboljšica (€)	0,00
Prilaz javnoj površini	Predmetne nekretnine imaju neposredan pristup na JPP.
Namjena	Prema PPU - Izmjene i dopune Općine Unešić, 1. Korištenje i namjena površina (Mišljenje na plan od 15. 09.2016. godine) predmetne nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja (Razvoj i uređenje površina izvan naselja) u zoni - Gospodarska namjena - Proizvodna (I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska).
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

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

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine:	GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA
na lokaciji:	kat. čest. zem. 1540/62, k.o. Unešić i kat. čest zem. 1648/2, k.o. Unešić
dan kakvoće:	12.5.2021.
dan očevida:	12.5.2021.
dan vrednovanja:	12.5.2021.

Opis nekretnine: Predmetne nekretnine su građevinska zemljišta u Unešiću, neposredno uz asfaltiranu prometnicu sa zapadne strane na samom ulazu u naselje, cca 550,00 m jugoistočno od centra mjesta, koje u naravi predstavljaju prema upisu u katastar dijelom pašnjak a dijelom neplodno zemljište. **Prema PPU - Izmjene i dopune Općine Unešić, 1. Korištenje i namjena površina (Mišljenje na plan od 15. 09.2016. godine) predmetne nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja (Razvoj i uređenje površina izvan naselja) u zoni - Gospodarska namjena - Proizvodna (I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska) , kao kat. čest. zem.1540/62, k.o. Unešić, nepravilnog je oblika površine 646,00 m² i kat.čest.zem. 1648/2, k.o. Unešić, pravilnog oblika u odnosu cca 1:1,25, površine 9.358,00, ukupne površine 10.004,00 m². Uz nekretninu se nalazi vodovodni priključak, dok je elektro priključak u blizini.**

Predmetna zemljišta imaju neposredan pristup na JPP.

Napomena: Ne postoji zemljišna knjiga za predmetna zemljišta.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

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

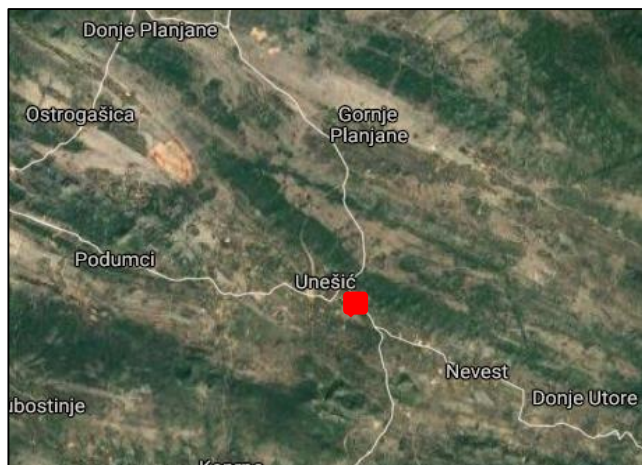
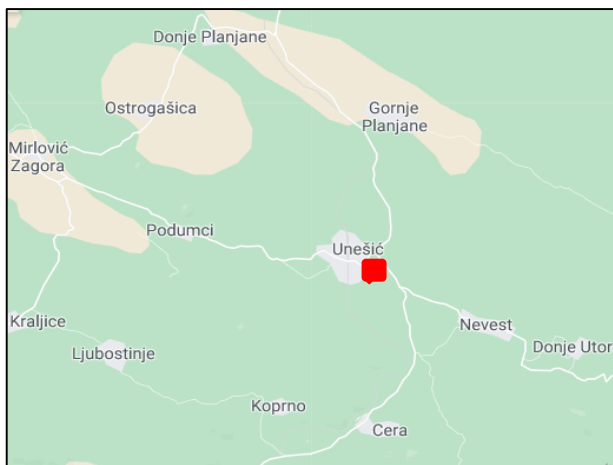
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

Makro

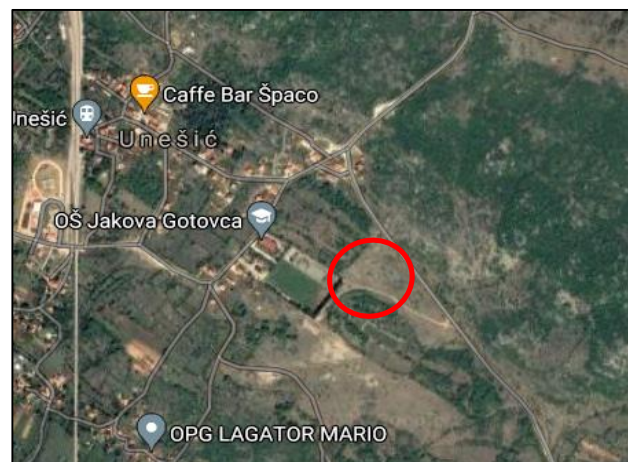
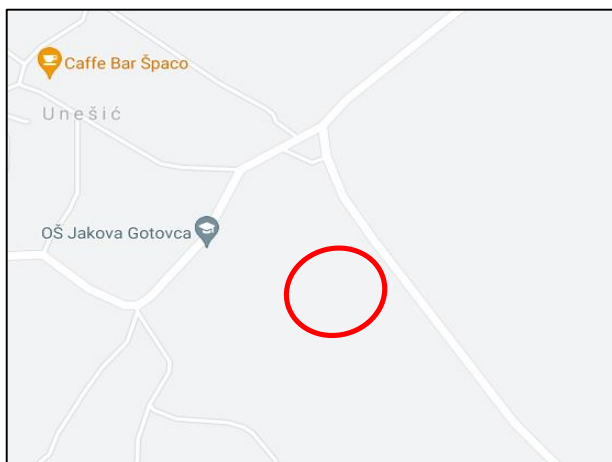
Unešić je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Šibensko-kninskoj županiji, desetak kilometara istočno od nacionalnog parka Krka. Do teritorijalne reorganizacije u Hrvatskoj nalazio se u sastavu stare općine Drniš. Područje općine Unešić obuhvaća 16 naselja i to; Cera, Čvrljevo, Donje Planjane, Donje Utoje, Donje Vinovo, Gornje Planjane, Gornje Utoje, Gornje Vinovo, Koprno, Ljubostinje, Mirlović Zagora, Nevest, Ostrogašica, Podumci, Unešić, te Visoka. Među samostalnim naseljima u općini Unešić, svojom veličinom i funkcijama, ističe se općinsko središte Unešić. Općina Unešić je područje od posebne državne skrbi zbog planinsko - brdskog karaktera općinskog teritorija, depopulacije, prevladavajućih ruralnih osobina naselja, slabije društveno - gospodarske razvijenosti te zbog nedavnog stradanja tijekom Domovinskog rata, iako to nije bilo okupirano područje. Smjestio se na 343 m nadmorske visine u središtu ovog dalmatinskog zagorskog kraja uz Unešićko polje i izravno je povezan županijskim i lokalnim cestama i dijelom sa željezničkom prugom sa svim okolnim naseljima.

Na popisu stanovništva 2011. godine, Općina Unešić je imala 1.686 stanovnika.



Mikro

Predmetne nekretnine su građevinska zemljišta u Unešiću, neposredno uz asfaltiranu prometnicu sa zapadne strane na samom ulazu u naselje, cca 550,00 m jugoistočno od centra mjesta, koje u naravi predstavljaju prema upisu u katastar dijelom pašnjak a dijelom neplodno zemljište. Prema PPU - Izmjene i dopune Općine Unešić, 1. Korištenje i namjena površina (Mišljenje na plan od 15. 09.2016. godine) predmetne nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja (Razvoj i uređenje površina izvan naselja) u zoni - Gospodarska namjena - Proizvodna (I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska), kao kat.čest. zem.1540/62, k.o. Unešić, nepravilnog je oblika površine 646,00 m² i kat.čest.zem. 1648/2, k.o. Unešić, pravilnog oblika u odnosu cca 1:1,25, površine 9.358,00, ukupne površine 10.004,00 m². U okolici su neizgrađena građevinska zemljišta i individualni stambeni objekti. Predmetne nekretnine imaju neposredan pristup na JPP.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Ne postoji zemljišna knjiga za predmetne nekretnine.

10.2. Katastar

Predmetne nekretnine su kat.čest. zem.1540/62, k.o. Unešić, površine 646,00 m² i kat.čest.zem. 1648/2, k.o. Unešić, površine 9.358,00, ukupne površine 10.004,00 m² (Posjedovni list 339).

Posjednik predmetnih nekretnina je:

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

k.o. Unešić

PL. 339

z.k.č. 1540/62, 1648/2

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

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 2000
12.5.2021.

Nije usklađeno zemljišnoknjižno i katastarsko stanje jer ne postoji zemljišna knjiga za predmetne nekretnine.

10.3. Namjena

Prema PPU - Izmjene i dopune Općine Unešić, 1. Korištenje i namjena površina (Mišljenje na plan od 15. 09.2016. godine) predmetne nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja (Razvoj i uređenje površina izvan naselja) u zoni - Gospodarska namjena - Proizvodna (I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska).

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetne nekretnine imaju neposredan pristup na JPP.

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV	K.O.	Površina (m ²)
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	Unešić	
kat. čest. zem. 1540/62		646,00
kat. čest. zem. 1648/2		9.358,00
SVEUKUPNO :		10.004,00

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

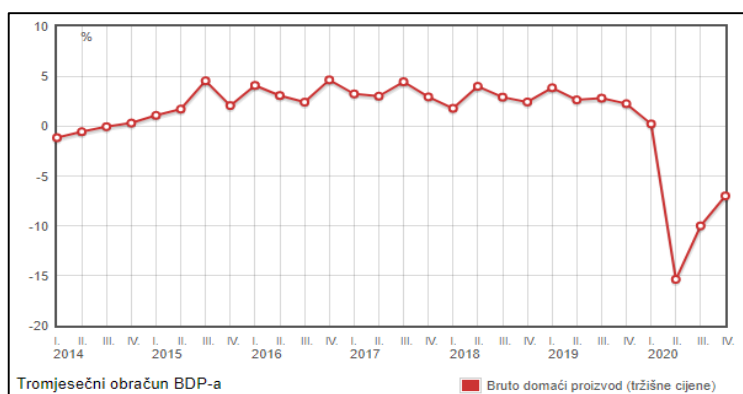
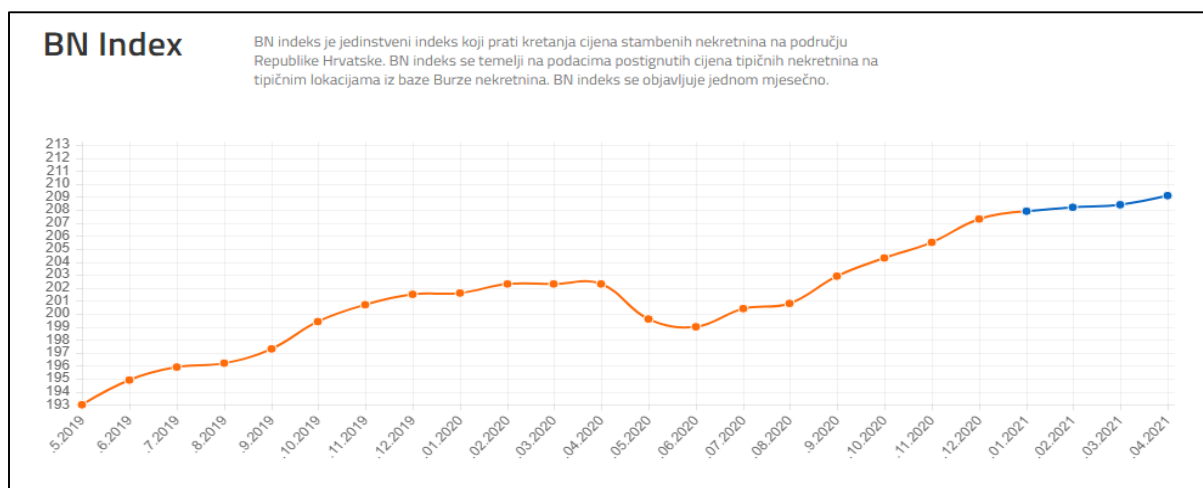
Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

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

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

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

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



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

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

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

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

prihodovna metoda

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

troškova metoda

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

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

13.1. Odabir metode procjenjivanja

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

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

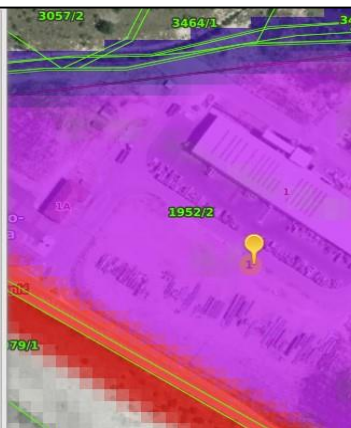
Poredba 1:





Građevinsko zemljište u Radoniću, Općina Drniš, na k.č.z. 1952/2, k.o. Radonić, u površini od 56.7274,00 m², u zoni I-proizvodno - poslovna namjena. Datum ugovora 30.05.2019. u iznosu od 168.154,44 €, tj. 1.247.994 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Radonić
katastarska čestica:	1952/2
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m ²) 56.727,00
cijena:	(€) 168.154,44 2,96 €/m ²
cijena:	(kn) 1.247.994,00 22,00 kn/m ²
datum:	30.05.2019.
zona prema planu:	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA UPU GOSPODARSKE ZONE RADONIĆ, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Grada Drniša

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1110449
Datum pregleda	12.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4044080
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	56.727,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.247.994,00
Datum ugovora	30.05.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RADONIĆ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA



TUMAČ ZNAKOVLJA:	
	GRANICA OBUHVATA UPU
	PROIZVODNO- POSLOVNA NAMJENA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA; PROMETNE POVRŠINE (PROMETNICE)
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA; INFRASTRUKTURNI KORIDOR

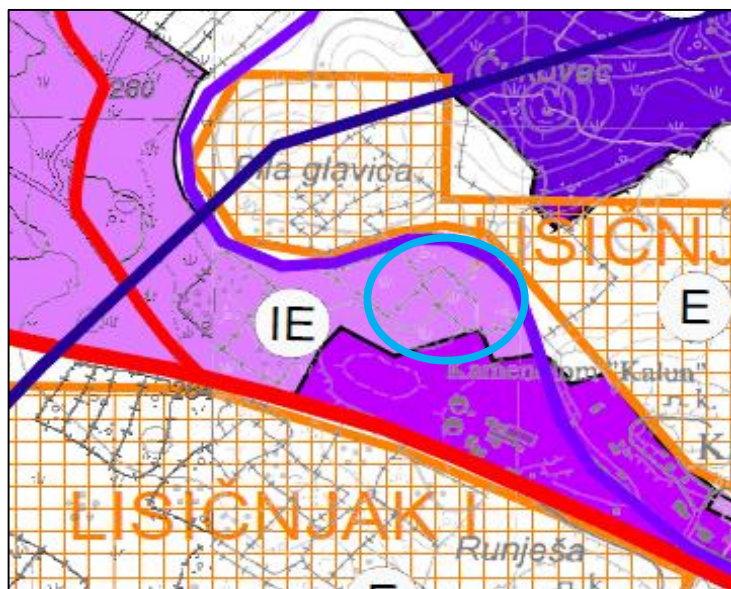
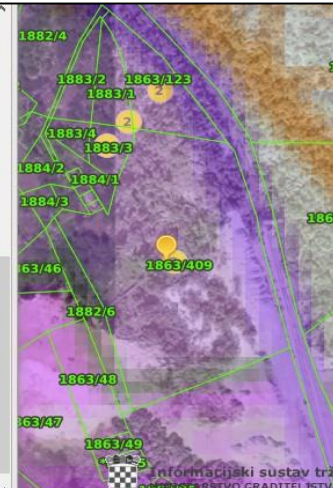
Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Drnišu, na k.č.z. 1863/409, 1863/123, 1883/1, 1883/3, k.o. Drniš, u površini od 20.772,00 m², u zoni IE - GOSPODARSKA NAMJENA - PRERADA I EKSPLOATACIJA MINERALNE SIROVINE. Datum ugovora 27.06.2019. u iznosu od 75.869,63 €, tj. 560.844,00 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Drniš		
katastarska čestica:	1863/409, 1863/123, 1883/1, 1883/3		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	20.772,00	
cijena:	(€)	75.869,63	3,65 €/m ²
cijena:	(kn)	560.844,00	27,00 kn/m ²
datum:	27.06.2019.		
zona prema planu:	IE - GOSPODARSKA NAMJENA - PRERADA I EKSPLOATACIJA MINERALNE SIROVINE		
	PPU Grada Drniša (VI) Izmjene i dopune, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Grada Drniša		

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1123954
Datum pregleda	12.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4058176
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	20.772,00
Vrijednost nekretnine (KN)	560.844,00
Datum ugovora	27.06.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LISIČNJAK - PRERADA MINERALNE SIROVINE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	IE - GOSPODARSKA NAMJENA - EKSPLOATACIJA I PRERADA MINERALNE SIROVINE



I	GOSPODARSKA NAMJENA
IP	GOSPODARSKA NAMJENA-PREHRAMBENA
IE	GOSPODARSKA NAMJENA-PRERADA I EKSPLOATACIJA MINERALNE SIROVINE
In	GOSPODARSKA NAMJENA U NASELJU
OG	ODLAGALIŠTE GRAĐEVINSKOG OTPADA
S	SANACIJA ODLAGALIŠTA KOMUNALNOG OTPADA

Poredba 3:

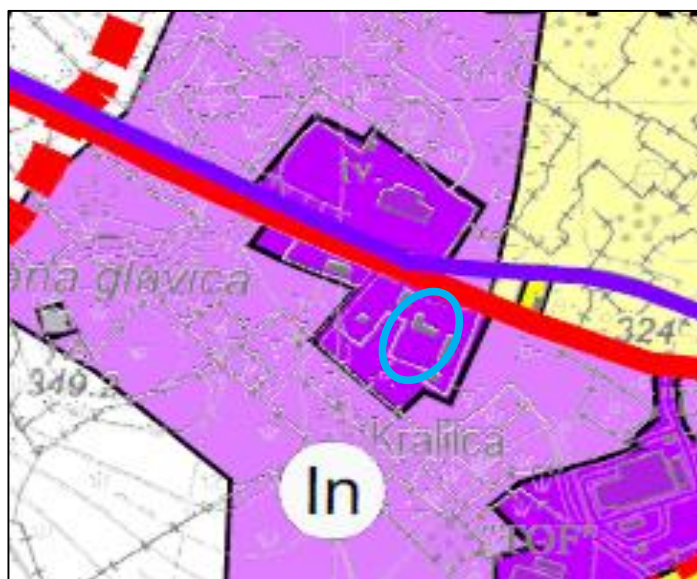

Građevinsko zemljište u Drnišu, na k.č.z. 2013/234, k.o. Drniš, u površini od 5.361,00 m², u zoni In - GOSPODARSKA NAMJENA U NASELJU. Datum ugovora 20.03.2019. u iznosu od 16.640,29 €, tj. 123.303,00 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Drniš		
katastarska čestica:	2013/234		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	5.361,00	
cijena:	(€)	16.640,29	3,10 €/m ²
cijena:	(kn)	123.303,00	23,00 kn/m ²
datum:	20.03.2019.		
zona prema planu:	In - GOSPODARSKA NAMJENA U NASELJU		

PPU Grada Drniša (VI) Izmjene i dopune, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Grada Drniša

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1075587
Datum pregleda	12.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3994451
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	5.361,00
Vrijednost nekretnine (KN)	123.303,00
Datum ugovora	20.03.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Členovni blok	DRNIŠ - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena členovnog bloka	IN - GOSPODARSKA NAMJENA - U NASELJU



I	GOSPODARSKA NAMJENA
IP	GOSPODARSKA NAMJENA-PREHRAMBENA
IE	GOSPODARSKA NAMJENA-PREPRADA I EKSPLOATACIJA MINERALNE SIROVINE
In	GOSPODARSKA NAMJENA U NASELJU
OG	ODLAGALIŠTE GRAĐEVINSKOG OTPADA
S	SANACIJA ODLAGALIŠTA KOMUNALNOG OTPADA

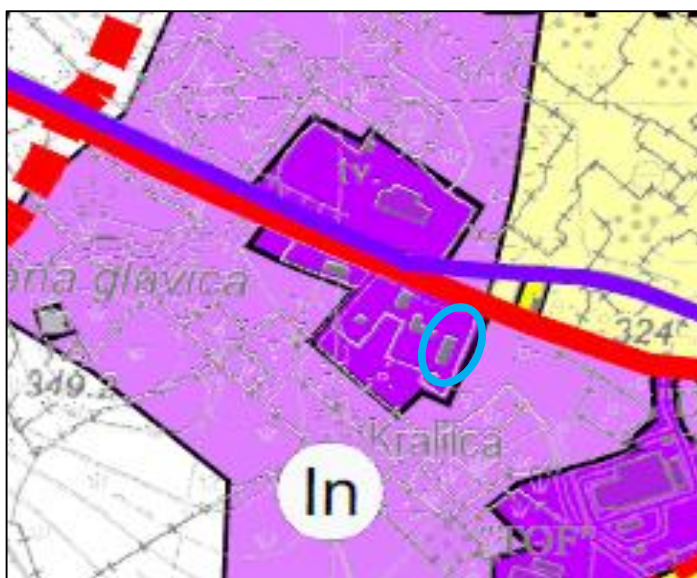
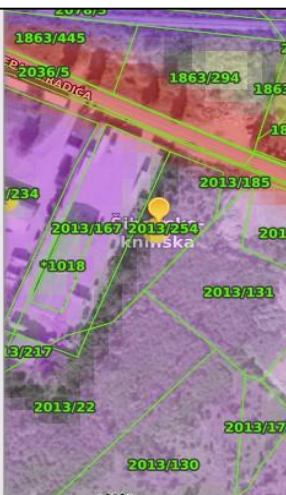
Poredba 4:

Građevinsko zemljište u Drnišu, na k.č.z. 2013/254, k.o. Drniš, u površini od 2.002,00 m², u zoni In - GOSPODARSKA NAMJENA U NASELJU. Datum ugovora 21.10.2020. u iznosu od 6.025,05 €, tj. 45.645,60 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Drniš		
katastarska čestica:	2013/254		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m ²)	2.002,00	
cijena:	(€)	6.025,05	3,01 €/m ²
cijena:	(kn)	45.645,60	22,80 kn/m ²
datum:	21.10.2020.		
zona prema planu:	In - GOSPODARSKA NAMJENA U NASELJU		
	PPU Grada Drniša (VI) Izmjene i dopune, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Grada Drniša		

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1338565
Datum pregleda	12.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4347664
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.11.2020
Površina u prometu	2.002,00
Vrijednost nekretnine (KN)	45.645,60
Datum ugovora	21.10.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRNIŠ - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	IN - GOSPODARSKA NAMJENA - U NASELJU



I	GOSPODARSKA NAMJENA
IP	GOSPODARSKA NAMJENA-PREHRAMBENA
IE	GOSPODARSKA NAMJENA-PREPRADA I EKSPLOATACIJA MINERALNE SIROVINE
In	GOSPODARSKA NAMJENA U NASELJU
OG	ODLAGALIŠTE GRAĐEVINSKOG OTPADA
S	SANACIJA ODLAGALIŠTA KOMUNALNOG OTPADA

Poredba 5:

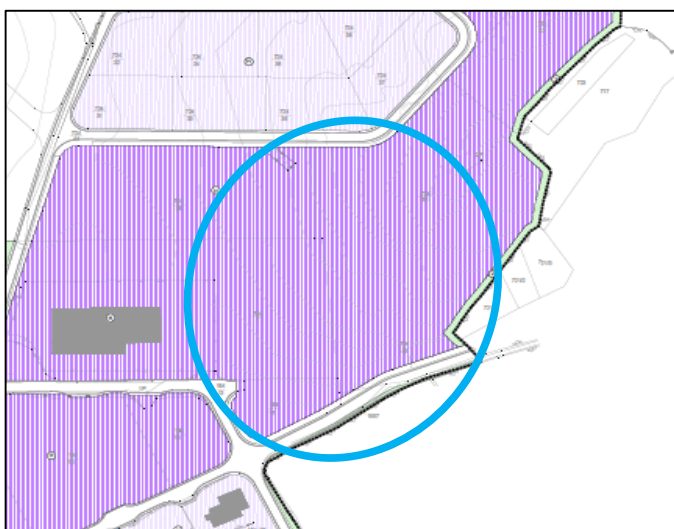

Građevinsko zemljište u Vrlici, na k.č.z. 724/30, k.o. Kosore, u površini od 21.296,00 m², u zoni I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - proizvodna - pretežito industrijska. Datum ugovora 02.05.2019. u iznosu od 43.102,58 €, tj. 319.440,00 kn.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Kosore		
katastarska čestica:	724/30		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	21.296,00	
cijena:	(€)	43.102,58	2,02 €/m ²
cijena:	(kn)	319.440,00	15,00 kn/m ²
datum:	02.05.2019.		
zona prema planu:	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - proizvodna - pretežito industrijska		

II. Izmjene i dopune UPU RADNE ZONE KOSORE - službene stranice Grada Vrlike

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1222079
Datum pregleda	12.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4049917
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	21.296,00
Vrijednost nekretnine (KN)	319.440,00
Datum ugovora	02.05.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSORE - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
	GOSPODARSKA NAMJENA - proizvodna - pretežito industrijska, I1
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - trafo-stanica, IS - pročistač otpadnih voda, IS1 - sunčane elektrane, IS2 - prometnice

13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Radonić	Drniš	Drniš	Drniš	Kosore
Katastarska čestica::	1952/2	1863/409, 1863/123, 1883/1, 1883/3	2013/234	2013/254	724/30
Datum transakcije:	30.05.2019.	27.06.2019.	20.03.2019.	21.10.2020.	02.05.2019.
Površina (m2) :	56.727,00	20.772,00	5.361,00	2.002,00	21.296,00
Prodajna vrijednost (€):	168.154	75.870	16.640	6.025	43.103
Cijena (€/m2) :	2,96	3,65	3,10	3,01	2,02
Prodajna vrijednost (kn):	1.247.994	560.844	123.303	45.646	319.440
Cijena (kn/m2) :	22,0	27,0	23,0	22,8	15,0
Indeks / dan transakcije:	102,24	102,24	100,59	119,45	102,24
Indeks / dan vrednovanja:	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
Korekcijski faktor:	1,17	1,17	1,19	1,00	1,17
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2)	25,70	31,54	27,31	22,80	17,52

**13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje**

	Procjenjivana	Poredba	Poredba	Poredba	Poredba	Poredba
	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3	br. 4	br. 5
	Unešić	Radonić	Drniš	Drniš	Drniš	Kosore
	870 i 871	1952/2	1863/409, 1863/123, 1883/1, 1883/3	2013/234	2013/254	724/30
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	PPU - Izmjene i dopune Općine Unešić - Gospodarska namjena - Proizvodna - I (I1 i I2)	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA	IE - GOSPODARSKA NAMJENA - PRERADA I EKSPLOATACIJA MINERALNE SIROVINE	In - GOSPODARSKA NAMJENA U NASELJU	In - GOSPODARSKA NAMJENA U NASELJU	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - proizvodna - pretežito industrijska
Međuvremenski izjednačena cijena	-	1.458.068,11	655.250,55	146.421,55	45.645,60	373.211,15
Površina čestice	10.004,00	56.727,00	20.772,00	5.361,00	2.002,00	21.296,00
Cijena po m ²	-	25,70	31,54	27,31	22,80	17,52
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnik)						
Keoficijent iskoristivosti	1,20	1,60	1,60	1,60	1,60	0,80
Koef. za preračunavanje KP	1,10	1,28	1,28	1,28	1,28	0,90
Faktor povećanja/umanjenja		0,86	0,86	0,86	0,86	1,22
Prilagođena prodajna cijena po m ²	22,71	22,05	27,06	23,43	19,56	21,45
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.
Kolni pristup	da	da	da	da	da	da
Opterećenost zemljišta	-	da	ne	ne	ne	ne
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	na parceli	u blizini	na parceli	na parceli	u blizini
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	10.004,00	56.727,00	20.772,00	5.361,00	2.002,00	21.296,00
Plan u primjeni	da	da	da	da	da	da
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno	uredno	uredno
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da	da	da
Prilagodba (ktg zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		22,05	27,06	23,43	19,56	21,45
Indikator vrijednosti po m²		22,05	27,06	23,43	19,56	21,45

STATISTIKA						
Prosjek:	22,71					
Odstupanje od prosjeka:		-0,66	4,35	0,72	-3,15	-1,27
Kvadrat odstupanja:		0,43	18,95	0,52	9,92	1,60
Suma:	31,42					
Standardno odstupanje:	2,80	12,34%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	5,61					
Odstupanja od prosjeka:		-0,03	0,19	0,03	-0,14	-0,06
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	da	da	da
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		-16,56%	-16,56%	-16,56%	-16,56%	18,28%

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn/m²)	22,05	27,06	23,43	19,56	21,45
---	-------	-------	-------	-------	-------

Izračunata vrijednost kn/m²	22,71
Izračunata vrijednost Eur/m²	3,02

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost kn/m ²	22,71
Usklađena vrijednost Eur/m ²	3,02
Površina nekretnine (m ²)	10.004,00
Prometna vrijednost (kn)	227.201,52
Prometna vrijednost (Eur)	30.164,49

Općina Unešić, PPU, Izmjene i dopune, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Općine Unešić

PPUO Unesić - Odluka o donošenju pročišćenog teksta - službene stranice Općine Unešić

UPU GOSPODARSKE ZONE RADONIĆ, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Grada Drniša

UPU GOSPODARSKE ZONE RADONIĆ - Tekstualni dio - službene stranice Grada Drniša

PPU Grada Drniša (VI) Izmjene i dopune, 1. Korištenje i namjena površina - službene stranice Grada Drniša

PPU Grada Drniša (VI) Izmjene i dopune - _SL_gl_grada drnisa_06_18 - službene stranice Grada Drniša

II. Izmjene i dopune UPU RADNE ZONE KOSORE - službene stranice Grada Vrlike

2. ID UPU RZ KOSORE - procisceni tekst - službene stranice Grada Vrlike

14. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA

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

15. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

na lokaciji:

kat. čest. zem. 1540/62, k.o. Unešić i kat. čest zem. 1648/2, k.o. Unešić

na dan kakvoće: 12.5.2021.

na dan očevida: 12.5.2021.

na dan vrednovanja: 12.5.2021.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

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

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
ZEMLJIŠTA

227.000,00 Kn

ZAOKRUŽENO

ili

30.164,49 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA

0,00 Kn

0,00 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradio:

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



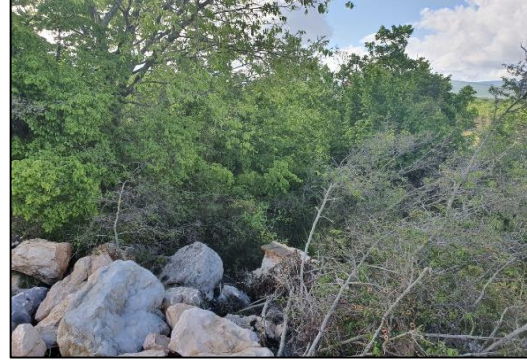
Procjenu ovjerio:

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

SUPERVISION d.o.o.
SPLIT

16. PRILOZI

16.1. Fotodokumentacija





16.2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DRNIŠ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.05.2021. 23:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UNEŠIĆ (Mbr. 306061)

Posjedovni list: 339

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1540/62	POD GREDOM	646	8		
			PAŠNJAK	646			
		1648/2	POVRH RADOŠIĆA	9358	8		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	4679			
			PAŠNJAK	4679			
Ukupna površina katastarskih čestica				10004			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 12.05.2021



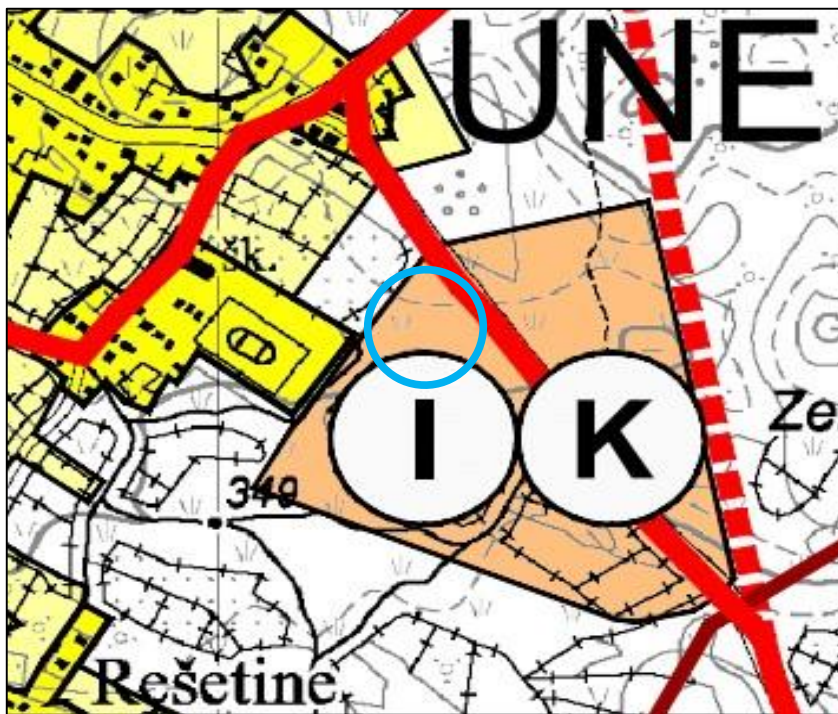
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 12.05.2021

ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA UNESIĆ
PROSTORNI PLAN
UREĐENJA
 Izmjene i dopune
1.
KORIŠTENJE I NAMJENA
POVRŠINA



TUMAČ ZNAKOVLJA:

- Granica obuhvata (Granica Općine)
- Granica županije
- Granica naselja

PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
 Površine za razvoj i uređenje naselja

- Građevinsko područje naselja
- Razvoj i uređenje površina izvan naselja**
- Gospodarska namjena - Proizvodna**
I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska
- Gospodarska namjena - Poslovna**
- Površina za iskorištavanje min.sirovina**
E3 - arhitektonsko-građevni kamen
- Ugostiteljsko-turistička**
T2 - turističko naselje
- Groblje**
- Površine infrastrukturnih sustava**
- vjetroelektrana
- Vrijedno obradivo tlo**
- Ostala obradiva tla**
- Zaštitna šuma**
- Ostalo poljoprivredno tlo,**
šume i šumsko zemljište
- Lovački dom**

PROMETNI SUSTAVI

Cestovni promet

- Autocesta/brza cesta**
koridor u istraživanju
- Županijska cesta**
- Županijska cesta - u istraživanju**
- Lokalna cesta**
- Ostale ceste**

Željeznički promet

- Željeznička pruga za međunarodni promet**
M604 - Oštarije - Gospić - Knin - Split
- Kolodvor**
- Stajalište**