

PROCJEMBENI ELABORAT

BR. 91_2023

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE




Nekretnina: **Zemljištu oznake k. č. zem. 1541/1 k.o. Opuzen I (RH), površine P= 5442,00 m², broj ZK uložka 3617 k.o. Opuzen I**
Svrha procjene: **Kupoprodaja**
Naručitelj: **GRAD OPUZEN, Trg kralja Tomislava 1, Opuzen (DNŽ), Hrvatska**

Tržišna vrijednost: **380.000,00 €**



Izradio:


Zvonimir Ajduk, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Split, listopad 2023.

SADRŽAJ

1. OPĆA DOKUMENTACIJA VJEŠTAKA
 - 1.1. REGISTRACIJA TVRTKE *DELTA POINT d.o.o. SPLIT*
 - 1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA
2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
3. ZADATAK
 - 3.1. SAŽETAK ZADATKA
 - 3.2. OSNOVNI PODATCI
4. IDENTIFIKACIJA S OSNOVNIM OBILJEŽJIMA NEKRETNINE
 - 4.1. OPIS NEKRETNINE
 - 4.1.1. Dokumenti
 - 4.1.2. Prezentacija lokacije
 - 4.1.3. Osobine nekretnine s obzirom na važeću prostorno-plansku dokumentaciju
 - 4.1.4. Geometrijski i drugi podatci
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
 - 5.1. TEMELJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE NA DAN VREDNOVANJA
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 7.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
 - 7.1.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine
 - 7.2. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 7.2.1. Izračun
8. ZAKLJUČAK
9. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE
10. FOTO DOKUMENTACIJA
11. PRILOZI

1. OPĆA DOKUMENTACIJA VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Elektronički zapis
Datum: 13.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

060074782

OIB:

63622129794

EUID:

HRSR.060074782

TVRKA:

2 DELTA POINT d.o.o. za nadzor i konzalting u građenju

1 DELTA POINT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Split (Grad Split)
Vukovarska 166

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

6 zvonimir.ajduk@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

7 71.12 - Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje

PREDMET POSLOVANJA:

- 2 * - Izrada investicijske dokumentacije, izrada tehnološke dokumentacije i tehnički nadzor
- 5 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građevina
- 5 * - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 5 * - stručni poslovi prostornog uređenja
- 5 * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- 5 * - usluge građevinskog vještačenja i procjene vrijednosti nekretnine
- 5 * - izrada i izvedba projekata iz područja elektrike, elektronike, kemije, mehanike i industrije
- 5 * - izrada investicijske dokumentacije, izrada tehnološke dokumentacije i tehnički nadzor
- 5 * - poslovi građenja i rekonstrukcije javnih cesta
- 5 * - poslovi održavanja javnih cesta
- 5 * - ostali poslovi upravljanja javnim cestama
- 5 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 5 * - posredovanje u prometu nekretnina

Izrađeno: 2022-11-13 19:40:43
Podaci od: 2022-11-13

D004
Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Elektronički zapis
Datum: 13.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 5 * - poslovanje nekretninama
- 5 * - izrada procjene opasnosti
- 5 * - osposobljavanje za rad na siguran način
- 5 * - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu
- 5 * - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- 5 * - stručni poslovi zaštite okoliša
- 5 * - stručni poslovi zaštite od buke
- 5 * - stručni poslovi zaštite od neionizirajućeg zračenja
- 5 * - kupnja i prodaja robe
- 5 * - pružanje usluga u trgovini
- 5 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 5 * - zastupanje inozemnih tvrtki
- 5 * - promidžba (reklama i propaganda)
- 5 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 5 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- 5 * - računovodstveni poslovi
- 5 * - prijevoz za vlastite potrebe
- 5 * - iznajmljivanje svih vrsta motornih vozila, motorkotača i bicikla
- 5 * - iznajmljivanje strojeva i opreme bez rukovatelja
- 5 * - popravak i održavanje strojeva i opreme
- 5 * - prijevoz putnika u javnom prometu
- 5 * - održavanje javnih površina
- 5 * - održavanje nerazvrstanih cesta
- 5 * - javna rasvjeta
- 5 * - poljoprivredna djelatnost
- 5 * - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 7 Zvonimir Ajduk, OIB: 10327603494
Split, Vukovarska 166
- 7 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 2 Zvonimir Ajduk, OIB: 10327603494
Split, Vukovarska 166
- 2 - član uprave
- 2 - direktor, zastupa pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 7 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.5345)

PRAVNI ODNOSI:

Izrađeno: 2022-11-13 19:40:43
Podaci od: 2022-11-13

D004
Stranica: 2 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Elektronički zapis
Datum: 13.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o usklađenju sa ZTD od 21.12.1995. god.
- 2 Odlukom člana društva od 26. listopada 1998. godine izmjenjena je Izjava o usklađenju u čl. 2 odredbe o tvrci, u čl. 4 odredbe o predmetu poslovanja, u čl.12 odredbe o upravi društva i u čl. 6 i 7 riječi "ovog ugovora" zamjenjuju se riječima "ove izjave".
- 5 Odlukom člana Društva od 23. studenoga 2015. godine, izmijenjena je Izjava od 26. listopada 2015. godine, u uvodu, naslovu, odredbi o predmetu poslovanja, temeljnom kapitalu i poslovnim udjelima. Izjava od 23. studenoga 2015. godine, dostavljena u Zbirku isprava.
- 7 Odlukom člana Društva od 2. veljače 2022., izmijenjena je Izjava od 23. studenog 2015., u odredbama o članu društva, predmetu poslovanja, temeljnom kapitalu i odredbi o poslovnim udjelima. Izjava od 2. veljače 2022., dostavljena je u Zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 7 Odlukom člana Društva od 2. veljače 2022., povećan je temeljni kapital Društva sa iznosa od 19.300,00 kuna, uplatom u novcu, za iznos od 700,00 kuna, na iznos od 20.000,00 kuna.

OSTALI PODACI:

- 1 RUL I-7739

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	29.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-95/10816-4	31.10.1997	Trgovački sud u Splitu
0002 Tt-98/836-4	02.12.1998	Trgovački sud u Splitu
0003 Tt-15/4334-1	15.06.2015	Trgovački sud u Splitu
0004 Tt-15/5284-1	11.07.2015	Trgovački sud u Splitu
0005 Tt-15/8629-2	26.11.2015	Trgovački sud u Splitu
0006 Tt-21/3884-2	10.03.2021	Trgovački sud u Splitu
0007 Tt-22/1035-2	18.02.2022	Trgovački sud u Splitu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	31.03.2011	elektronički upis
eu /	29.06.2012	elektronički upis
eu /	26.06.2013	elektronički upis
eu /	28.06.2014	elektronički upis
eu /	29.06.2015	elektronički upis

Izrađeno: 2022-11-13 19:40:43
Podaci od: 2022-11-13

D004
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Elektronički zapis
Datum: 13.11.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	27.06.2016	elektronički upis
eu /	17.04.2017	elektronički upis
eu /	23.04.2018	elektronički upis
eu /	24.04.2019	elektronički upis
eu /	29.04.2020	elektronički upis
eu /	30.06.2021	elektronički upis
eu /	29.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn / 0.66 € (fiksni tečaj konverzije 7.53450) naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00oge-K8eZo-dZLXl-DTdHy-oWfqj
Kontrolni broj: wYriq-jcSt7-1GaKA-RUeyS

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2022-11-13 19:40:43
Podaci od: 2022-11-13

D004
Stranica: 4 od 4



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-549/2020-4
Split, 21. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Zvonimira Ajduka, Splita, Vukovarska 166, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Zvonimir Ajduk, dipl.ing.građ., iz Splita, Vukovarska 166, OIB: 10327603494, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje:

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
21-12-2020
08:40:51

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.97#F130D48523131373438363934363834
L=SPLIT
S=KLEIN
G=BRUNO
CN=BRUNO KLEIN

PREDsjedNIK SUDA
Bruno Klein

UPUTA O

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

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Naš znak: AZ

Vaš znak:

Split, dne. 21. rujan 2023.

Sukladno članku 9. Zakona o procjeni vrijednosti (NN 78/15) nekretnina daje se ova

IZJAVA
O
NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Kojom ja, ZVONIMIR AJDUK dipl. ing. građ. iz Splita, Vukovarska 166, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina potvrđujem i izjavljujem da sam nepristran i neovisan, kao ovlašteno stručno lice, u izradi ovog procjemenog elaborata.



Sudski vještak:

Zvonimir Ajduk, dipl.ing.građ.

3. ZADATAK

3.1. SAŽETAK ZADATKA

Za podnositelja zahtjeva - GRAD OPUZEN - potrebno je, u svrhu kupoprodaje predmetne nekretnine, utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine koju čini zemljište oznake k.č.z. 1541/1 k.o. Opuzen I, a nalazi se - s obzirom na namjenu - u neizgrađenom dijelu građevinskog područja Poslovne zone u Opuzenu.

Nekretnina koja je predmet ovog elaborata smještena o sjevernom dijelu Poslovne zone Opuzen, točnije u dijelu koji predstavlja njenu II fazu. Sama čestica koja je predmet ovog elaborata nepravilnog je oblika nastala kao ostatak matične čestice iz koje su izdvojene čestice 1541/11, 1541/12 i 1541/13.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine trebaju biti iskazane su u eurima.

Elaborat treba izraditi u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna tržišne vrijednosti nekretnine, respektirajući prostorno-plansku namjenu karakteristike parcele koja se procjenjuje, kao što su:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 110/10, 55/12),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Službeni glasnik Grada Opuzena br. 3/2018,
- Prostorni plan uređenja Grada Opuzena - pročišćeni tekst (Sl. Glasnik Grada Opuzena br.3. od 10.svibnja 2018),
- Odluka o donošenju V. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Opuzena (Sl. Glasnik Grada Opuzena br.12. od 23.prosinca 2022),
- Odluka o donošenju II ID DPU-a II faze poslovne zone Opuzen (Sl. glasnik Grada Opuzena br.4. od 25. srpnja 2023.
- Građevinske regulative i odgovarajuća pravila struke.

3.2. OSNOVNI PODATCI

Naručitelj:	GRAD OPUZEN, Trg kralja Tomislava 1. Opuzen (DNŽ), Hrvatska
Zadatak procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koju čini zemljište oznake k.č.z. 1541/1 k.o. Opuzen I. Nekretnina je smještena u dijelu Poslovne zone Grada Opuzena koji se vodi pod nazivom II faza poslovne zone Opuzen, a koja je po namjeni <i>GOSPODARSKA NAMJENA- PROIZVODNO-POSLOVNA</i> . Svi elementi predmetne nekretnine evidentirani su u <i>Izvatku iz BZP-a</i> , broj ZK uložka: 3617 koji pripada k.o. Opuzen I. Tlocrtna površina parcele je 5.442 m ² .
Datum očevida:	21. rujna 2023.
Dan kakvoće:	21. rujna 2023.
Dan vrednovanja:	21. rujna 2023.
Lokacija zemljišta:	OPUZEN, Poslovna zona OPUZEN- II faza
Prometna povezanost:	Preko servisne/nerazvrstane prometnice zemljište je putem obližnjeg semaforiziranog raskrižja izravno povezano s glavnom prometnicom državnog ranga D-8 Split-Dubrovnik, ali i D-9 Opuzen-Metković.
Način identifikacije:	Izvršena identifikacija običnim pregledom k.č.z. 1541/1 k.o. Opuzen I.
Vlasništvo:	1/1 GRAD OPUZEN, OPUZEN, Trg kralja Tomislava 1.

4. IDENTIFIKACIJA S OSNOVNIM OBILJEŽJIMA NEKRETNINE

4.1. OPIS NEKRETNINE

4.1.1. Dokumenti i dopuštenje

Vještaku/procjenitelju je pri izradi elaborata bilo dostupno koristiti:

- Izvadak BZP-a (NESLUŽBENA KOPIJA), k.o. Opuzen I
- Izvod iz katastarskog plana (NESLUŽBENA VERZIJA)

Dana 21. rujna 2023. omogućen je nesmetan pregled nekretnine koja se procjenjuje.

4.1.2. Prezentacija lokacije



Slika 1: Makrolokacijski prikaz lokacija predmetne nekretnine.



Slika 2: Mikrolokacijski prikaz nekretnine koja je predmet procjene. Snimak je napravljen u sustavu eNekretnine prije no što je isti preuzeo parcelaciju provedenu u katastru pa strelice

označavaju krajnje točke nove k.č.z. 1541/1 nakon izdvajanja iz stare k.č.z. 1541/1 novoformiranih čestica 1541/11, 1541/12 i 1541/13.

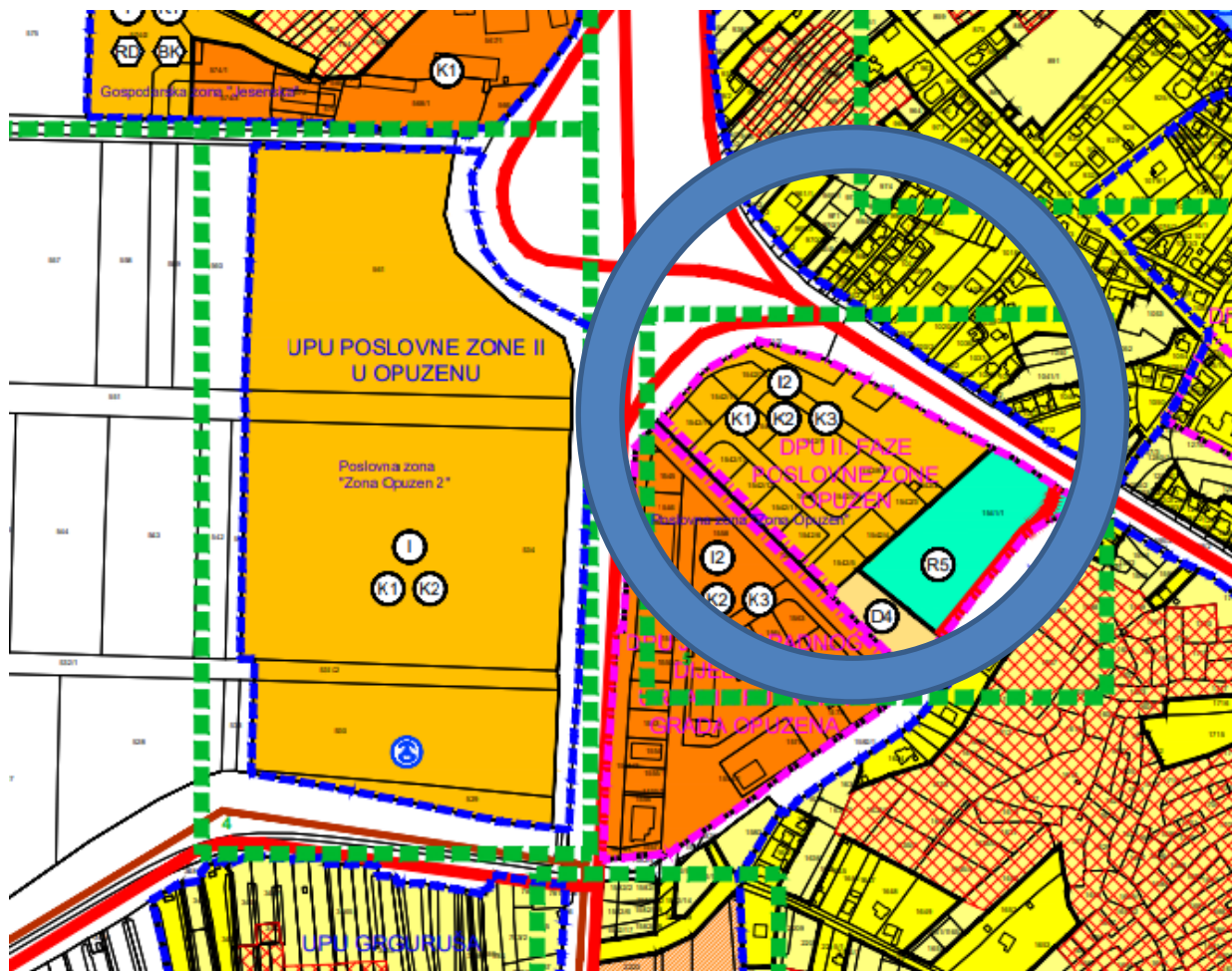
Predmetna nekretnina je prema prostorno-planskoj dokumentaciji (PPUG Opuzen) smještena u dijelu Poslovne zone Grada Opuzena- II faza koja je po namjeni GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNO-POSLOVNA.

4.1.3. Osobine zemljišta obzirom na važeću prostorno-plansku dokumentaciju

Prema odredbama Prostornog plana uređenja Grada Opuzena (Neretvanski glasnik, 4/04, 3/08, Službeni glasnik Grada Opuzena, 2/14, 2/18 i 12/22) i po II. izmjenama i dopunama detaljnog plana uređenja II. faze poslovne zone Opuzen (Sl. glasnik Grada Opuzena br.04/23) predmetna čest. zem. ima slijedeće osobine:

Korištenje i namjena prostora	Građevinska zona – neizgrađeni dio	Gospodarska namjena I - Proizvodna namjena K- Poslovna namjena
--------------------------------------	------------------------------------	--

Tablica 1: Osobine čestice koja je predmet procjene s obzirom na važeću prostorno-plansku dokumentaciju



Slika 5: Prikaz namjene površina po II izmjenama i dopunama detaljnog plana uređenja II faze poslovne zone Opuzen u sklopu kojih je i procjenjivana čestica.

4.1.4. Geometrijski i drugi podatci

Predmetnu nekretninu čini čestica zemlje oznake k.č.z. 1541/1 k.o. Opuzen I i prema izvratku BZP-a ima 5442 m² površine.

U trenutku očevida nedvojbeno se moglo utvrditi da je sadašnja uporabna atribucija cijele čestice – neizgrađeno građevinsko zemljište Poslovne zone Opuzen.

Iz odrednica iznesenih kroz obrazloženje *II izmjena i dopuna DPU II faze poslovne zone Opuzen* u poglavlju PLAN kroz *Tabelarni prikaz po građevnim česticama* vidi se definiranost pojedinih čestica, pa i one koja je predmet ove procjene pa u pogledu izgrađenosti to ima slijedeće elemente: Kig =0,4 i katnosti Po+P+2, pa na temelju navedenog može se isčitati i Kis=1,6.

Temeljni geometrijski podatak:

UKUPNA POVRŠINA ČESTICE :	5.442,00 m ²
---------------------------	-------------------------

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

5.1. TEMELJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE NA DAN VREDNOVANJA

a/ KATASTARSKA ČESTICA ZEMLJE br. 1541/1

POVRŠINA:	5.442,00 m ²
NAMJENA:	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
CJENOVNI BLOK:	OPUZEN-POSLOVNO
TRENTNO KORIŠTENJE:	Zapušteno zemljište
LOKACIJA:	Vrlo dobra! Nekretnina je smještena u Poslovnoj zoni Grada Opuzena na raskrižju važnih prometnih pravaca kao što su: istočno prema Dubrovniku, zapadno prema Splitu i sjeverno prema Mostaru (BiH). Dodatnu pogodnost predmetnoj čestici, s obzirom na njenu planiranu namjenu, čini joj kolni pristup koji nije izravno na državnu cestu D-8 (Split – Dubrovnik) nego posredno

	preko servisne/nerazvrstane ceste što osigurava jednostavan i siguran pristup iz svih već spomenutih dominantnih pravaca.
PROMETNE VEZE:	Omogućen je izravan i prometno siguran pristup nekretnini pješacima i vozilima.
PARKIRANJE:	Postoji mogućnost
OPĆI DOJAM:	Vrlo dobar
BLIZINA MJESNIH OKUPLJALIŠTA:	Dobra
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI MJESTA:	Dobra
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA:	Primjereno
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE:	Aktualnim prostorno-planskom dokumentacijom je predviđena moderna i cjelovita infrastrukturna opskrba.

PROSJEČNA OCJENA STANJA:	Vrlo dobro
--------------------------	-------------------

UTJECAJ BUKE: mali!

UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA: nema!

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

6.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Gospodarske posljedice ruske invazije na Ukrajinu praćene nastavkom rasta cijena energenata i sirovina te dodatnim narušavanjem globalnih lanaca opskrbe dosad nisu ozbiljnije naštetile izgledima rasta za hrvatsko gospodarstvo. Negativni inozemni šokovi u većoj su se mjeri odrazili na prerađivački sektor, dok su u uslužnom sektoru te poteškoće nadvladane zahvaljujući ukidanju većine preostalih epidemioloških mjera i preusmjeravanju potražnje s dobara prema uslugama, potpomognuto ušteđevinom akumuliranom tijekom pandemije, što je općenito pogodovalo uslužno orijentiranim gospodarstvima, koja su manje ovisna o globalnim proizvodnim lancima. U takvim se okolnostima u prvom tromjesečju 2022. godine rast domaće gospodarske aktivnosti ubrzao na 2,7% u odnosu na prethodno tromjesečje, poduprt rastom ukupnog izvoza i investicijske aktivnosti. Dostupni visokofrekventni pokazatelji upućuju na sličan intenzitet rasta gospodarske aktivnosti i u drugom tromjesečju, dok podaci o turističkim rezervacijama upućuju na to da bi se nakon vrlo dobre

predsezone i na njezinu vrhuncu mogla zabilježiti povoljna ostvarenja, pa bi se na razini cijele 2022. realni BDP mogao povećati za 5,5%.

Nepovoljne globalne okolnosti uz izražene inflacijske pritiske ipak bi se mogle više odraziti na domaća gospodarska kretanja u 2023. godini, kada se očekuje usporavanje rasta domaće realne aktivnosti, na 2,5%. Ocjenjuje se da su u projekcijskom razdoblju rizici i nadalje naglašeni kao i da pretežu rizici koji bi se mogli negativno odraziti na gospodarski rast. Inflacija potrošačkih cijena mogla bi se u 2022. znatno ubrzati (na 9,4%), prije svega kao rezultat zamjetno viših globalnih cijena energenata i sirovina uz sve vidljivije naznake prelijevanja viših ulaznih troškova na širi skup dobara i usluga.

Na domaćem tržištu i nadalje najsnažnije rastu cijene energije i hrane, ali se postupno ubrzava i rast cijena ostalih pod komponenata inflacije, odnosno ostalih dobara i usluga

(Izvadak iz *Makroekonomska kretanja i prognoze 12/2022*, izdavač HNB)

6.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

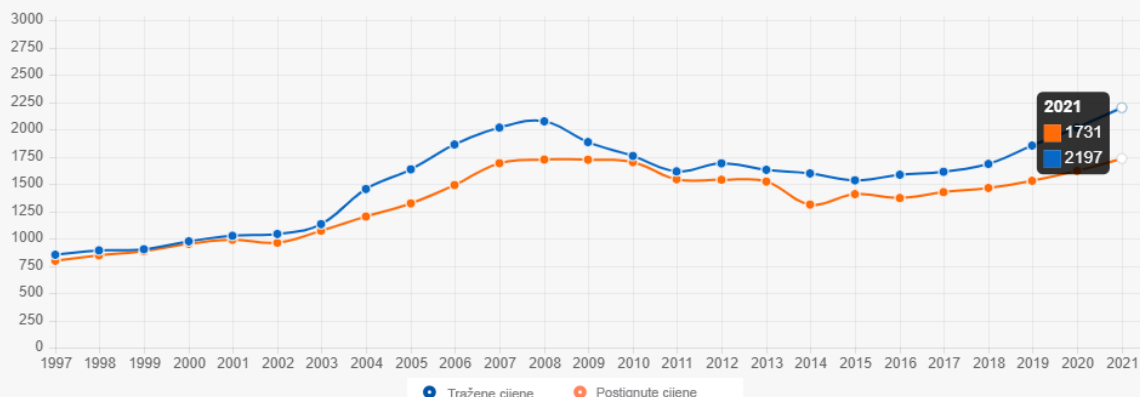
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

(Izvadak iz komentara *Burze Nekretnina* od 06.12.2022.)

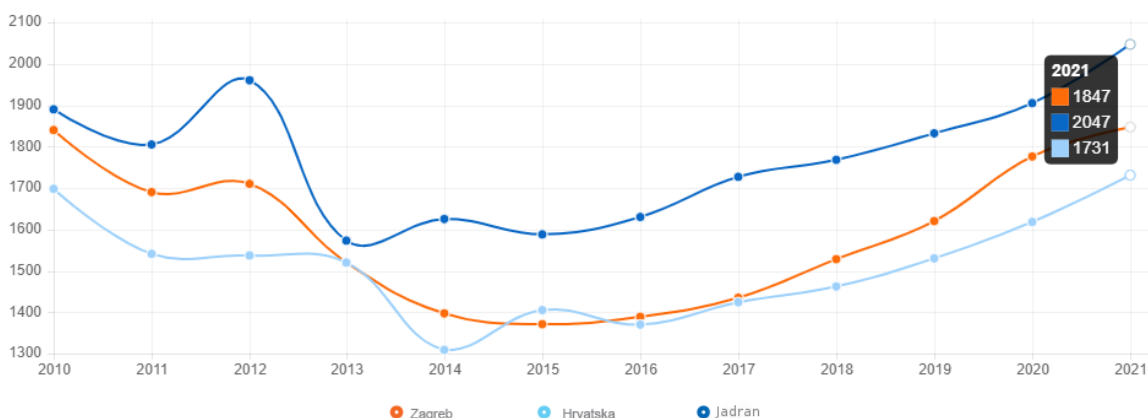
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode uz poštivanje značaja kojeg ona daje.

7.1.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine

Sagledavanjem niže navedenih osobitosti svake od metoda izabrati će se na temelju Zakona najprimjerenija metoda.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih 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 tako da se vrijednosti poredbenih nekretnina najprije vremenski, a potom i kvalitativno izjednače, te statistički obrade.

Za dobivanje poredbenih cijena prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Međuvremensko izjednačenje cijena sukladno Čl. 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvatzku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke.

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.

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 objekata koji prema svojim obilježjima nisu usporedivi.

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 se može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit (marine, hoteli i sl.). Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Pristupom procjeni nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove za upravljanje nekretninom, kao i troškove njena održavanja.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarenom godišnjem prihodu nekretnine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizacije se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kada treba izračunati vrijednost građevine odvojeno od vrijednosti

zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje poredbenom metodom. Zbrojena vrijednost zemljišta i vrijednost građevine daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

ZAKLJUČAK:

U skladu sa svim gore navedenim, te s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine koristiti će se:

- POREDBENA METODA

7.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine treba dati u skladu sa *Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15), te *Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 105/15), korištenjem poredbene metode.

7.2.1. Zemljište

Pribavljanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnine provedeno je u svemu prema člancima 57, 58. i 59. *Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina*. Sukladno navedenom obratio sam se Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju DNŽ i ishodio Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

U skladu sa *Zakonom* i *Pravilnikom* poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, a budući zaprimljeni Izvadak (vidi u *Prilozi* stranica 35. - 36.) sadrži šest (6) nekretnine, tako će se koristiti dobivene podatke za kompletan izračun bez potrebe da se traži dodatne podatke nekretnina po izboru vještaka, što dodatno jamči nepristranost u izradi ovog elaborata.

R. br.	k.o.	k.č.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m ²)	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupop. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Koef. građ. iskoristivosti (k _{is})	Kat. zemlj.	Cjenovni blok
1.	Opuzen I	1541/5	3848	65,42	25.08.2022.	I – gospodarska	1,6	I.	Opuzen-POSLOVNO
2.	Opuzen I	1542/6	1335	9,91	28.01.2021.	I – gospodarska	1,6	I.	Opuzen-POSLOVNO
3.	Opuzen I	2222	2314	40,00	09.08.2021.	K2- poslovna (pretežito trgovačka)	0,8	I.	Opuzen-GRADEVINS KO 2
4.	Opuzen I	2223	1275	60,00	09.08.2021.	K2- poslovna (pretežito trgovačka)	0,8	I.	Opuzen-GRADEVINS KO 2
5.	Opuzen I	2224	1771	40,00	09.08.2021.	K2- poslovna (pretežito trgovačka)	0,8	I.	Opuzen-GRADEVINS KO 2
6.	Opuzen I	2221	3633	40,00	08.08.2021.	K2- poslovna (pretežito trgovačka)	0,8	I.	Opuzen-GRADEVINS KO 2

Tablica 3: Podatci o kupoprodaji za poredbene nekretnine iz *Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena*.

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane čestice	
Površina:	5.442,00 m ²
Dopuštena katnost:	Po.+Pr.+2 kata
Cjenovni blok:	Opuzen- POSLOVNO
Kategorija zemljišta:	I kategorija
Lokacija:	Opuzen, Spomen park Stjepan Filipović 0
Dan vrednovanja:	21. 09. 2023.
Namjena:	Građevinska zona - neizgrađeni dio
Koeficijent iskoristivosti:	1,6


Tablica 4: Podatci o procjenjivanoj nekretnini

Sukladno Čl. 4, stavak 3. Pravilnika u tablici 3 provedeno je tzv. „grubo čišćenje“ prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa).

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg računa:

R. br. 2.: preniska cijena, sumnja na neuobičajene ili osobne okolnosti sukladno Čl. 4 stavak (3) Pravilnika;

Sad se pristupa revalorizaciji kupoprodajnih cijena s obzirom na datum kupoprodaje u odnosu na dan vrednovanja čestice koja se procjenjuje.

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

*izvor: <http://www.dzs.hr/>, ažurirano 15. rujna 2023.

R. br.	k.o.	k.č.	Površina u prometu (m ²)	Cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupop. ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja ugovora o kupoprodaji (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 21.09.2023. (B)	Korek. faktor =(B)/(A)	Međuvrem. izjednačena kupop.cijena €/m ²
1.	Opuzen I	1541/5	3848	65,42	25.08.2022.	155,80	166,65	1,07	70,00
3.	Opuzen I	2222	2314	40,00	09.08.2021.	138,18	166,65	1,21	48,40
4.	Opuzen I	2223	1275	60,00	09.08.2021.	138,18	166,65	1,21	71,60
5.	Opuzen I	2224	1771	40,00	09.08.2021.	138,18	166,65	1,21	48,40
6.	Opuzen I	2221	3633	40,00	08.08.2021.	138,18	166,65	1,21	48,40

Tablica 5: Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu (revalorizacija cijena).

	k.o.	k.č.	Površina u prometu (m ²)	Međuvremensko izjednačena cijena €/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²
1.	Opuzen I	1541/5	3848	70,00	1,6	1,6	1,0	70,00
3.	Opuzen I	2222	2314	48,40	0,8	1,6	1,42	68,73
4.	Opuzen I	2223	1275	71,60	0,8	1,6	1,42	101,67
5.	Opuzen I	2224	1771	48,40	0,8	1,6	1,42	68,73
6.	Opuzen I	2221	3633	48,40	0,8	1,6	1,42	68,73

Tablica 6: Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja).

Statistička obrada i izračun (prva iteracija):

R. br.	k.o.	k.č.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m ²)	Kupop. cijena €/m ²	Međuvremensko izjednačena cijena €/m ²	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Opuzen I	1541/5	3848	65,42	70,00	70,00	7,37	5,57	31,03
3.	Opuzen I	2222	2314	40,00	48,40	68,73	9,05	6,84	46,79
4.	Opuzen I	2223	1275	60,00	71,60	101,67	34,54	26,10	681,21
5.	Opuzen I	2224	1771	40,00	48,40	68,73	9,05	6,84	46,79
6.	Opuzen I	2221	3633	40,00	48,40	68,73	9,05	6,84	46,79
Prosjek:						75,57			
Standardno odstupanje (±):						13,06	17,28%		
Pravilo dva-sigma (±):						26,12			

Tablica 7: Statistička obrada i izračun

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg računa:

R.br. 4. Značajno odstupanje – preniska/previsoka cijena, sumnja na neuobičajene ili osobne okolnosti sukladno Čl.4. stavak (1) Pravilnika.

Statistička obrada i izračun (druga iteracija):

R. br.	k.o.	k.č.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m ²)	Kupop. cijena €/m ²	Međuvremensko o izjednačena cijena €/m ²	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Opuzen I	1541/5	3848	65,42	70,00	70,00	1,38	0,95	0,90
3.	Opuzen I	2222	2314	40,00	48,40	68,73	0,46	0,32	0,10
5.	Opuzen I	2224	1771	40,00	48,40	68,73	0,46	0,32	0,10
6.	Opuzen I	2221	3633	40,00	48,40	68,73	0,46	0,32	0,10
Prosjek:						69,05	1,20		
Standardno odstupanje (±):						0,55	0,80%		
Pravilo dva-sigma (±):						1,10			

Tablica 8. Statistička obrada i izračun po drugoj iteraciji.

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg računa: NEMA RAZLOGA!

S obzirom na rezultate provedene statističke obrade po drugoj iteraciji izračunati prosjek je vjerodostojna veličina tržišne vrijednosti predmetne nekretnine!

Sukladno Pravilniku:

Jedinična tržišna vrijednost zemljišta (JVZ) iznosi: 69,05 €/m²

8. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine koju čini:

a/ čestica zemlje 1541/1 k.o. Opuzen I u površini od 5.442,00 m²

Na lokaciji: Neizgrađeni dio građevinskog područja II faze Poslovne zone Opuzen

Utvrđuje se:

Sukladno čl.68. st.5. Pravilnika procijenjena tržišna vrijednost (Tv) nekretnine iznosi 375.770,10 € ili zaokruženo prema UPUTI MINISTARSTVA PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE od 21.12.2022. klasa: 364-04/21-01/2 urbroj: 531-04-1-2-1/1-22-23

380.000,00 €

U Splitu, 09. listopada 2023. godine



ELABORAT IZRADIO:

ZVONIMIR AJDUK, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

9. OPĆI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). U postupku izrade elaborata sudjelovao sam kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su sudskog vještaka i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi eventualne kupoprodaje i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike ili skena ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

Napomene:

Ne preuzimamo odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je korištena. Pretpostavili smo da sva dokumentacija koja nam je dana ili se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne preslike izvornika, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja nam je predana nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja ili od meritornih institucija (Upravno odjel za prostorno uređenje i gradnju DNŽ) mogu dovesti do pogrešno prikazanih vrijednosti i u tom slučaju ne snosimo odgovornost.

Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena. Pridržavamo svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

10. FOTO DOKUMENTACIJA





11.PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA - DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVONIMIR AJDUK (10327603494)

ID Izvatka: 42337

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SOLINE, OPUZEN	SPOMEN-PARK STJEPAN FILIPOVIĆ, OPUZEN	SOLINE, OPUZEN	SOLINE, OPUZEN	SOLINE, OPUZEN	GRGURUŠA, OPUZEN
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1541/5,1541/6	1542/6	2222	2223	2224	2221
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNJIGA					
		OPUZEN I, METKOVIĆ, OPUZEN I, METKOVIĆ	OPUZEN I, METKOVIĆ	OPUZEN I, METKOVIĆ	OPUZEN I, METKOVIĆ	OPUZEN I, METKOVIĆ	OPUZEN I, METKOVIĆ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	3848	1335	2314	1275	1771	3633
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3848	1335	2314	1275	1771	3633
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	1541/5	1542/6	2222	2223	2224	2221
11	K.O.	KATASTAR					
		OPUZEN I	OPUZEN I	OPUZEN I	OPUZEN I	OPUZEN I	OPUZEN I
12	NAMJENA	I	I	K2	K2	K2	K2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Kl max	1,60	1,60	0,80	0,80	0,80
		Kln max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	491,09	74,90	299,66	449,48	299,66	299,66
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	65,42	9,91	40,00	60,00	40,00	40,00
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.08.2022	28.01.2021	09.08.2021	09.08.2021	09.08.2021	08.08.2021
19	CJENOVNI BLOK	OPUZEN - POSLOVNO	OPUZEN - POSLOVNO	OPUZEN - GRAĐEVINSKO 2	OPUZEN - GRAĐEVINSKO 2	OPUZEN - GRAĐEVINSKO 2	OPUZEN - GRAĐEVINSKO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 2

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1541/5 k.o. OPUZEN I	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODAJANE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBIJEŽJA UPISANE U JEDAN ZK ULDOŠAK. PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI I- GOSPODARSKA NAMJENA I K- POSLOVNA NAMJENA.
3	k.č. 2222 k.o. OPUZEN I	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODAJANE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBIJEŽJA UPISANE U DVA ZK ULDOŠKA. NA PREDMETNIM NEKRETNINAMA IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, UP/I-361-03/22-01/000095, URBROJ: 2117-23-4/3-22-0022, OD 22.04.2022., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE (TRGOVAČKI I LOGISTIČKI CENTRI) 2.B SKUPINE I REKLAMNOG PANOJA, NA K.Č. 2221, 2222, 2223, 2224 K.O. OPUZEN I, IZDANA PO UPRAVNOM ODIELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU DNŽ, ISPOSTAVA METKOVIĆ
4	k.č. 2223 k.o. OPUZEN I	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, UP/I-361-03/22-01/000095, URBROJ: 2117-23-4/3-22-0022, OD 22.04.2022., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE (TRGOVAČKI I LOGISTIČKI CENTRI) 2.B SKUPINE I REKLAMNOG PANOJA, NA K.Č. 2221, 2222, 2223, 2224 K.O. OPUZEN I, IZDANA PO UPRAVNOM ODIELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU DNŽ, ISPOSTAVA METKOVIĆ
5	k.č. 2224 k.o. OPUZEN I	RADI SE O JEDNOM UGOVORU O KUPOPRODAJI KOJIM SU PRODAJANE DVIJE NEKRETNINE ISTIH OBIJEŽJA UPISANE U DVA ZK ULDOŠKA. NA PREDMETNIM NEKRETNINAMA IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, UP/I-361-03/22-01/000095, URBROJ: 2117-23-4/3-22-0022, OD 22.04.2022., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE (TRGOVAČKI I LOGISTIČKI CENTRI) 2.B SKUPINE I REKLAMNOG PANOJA, NA K.Č. 2221, 2222, 2223, 2224 K.O. OPUZEN I, IZDANA PO UPRAVNOM ODIELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU DNŽ, ISPOSTAVA METKOVIĆ
6	k.č. 2221 k.o. OPUZEN I	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, UP/I-361-03/22-01/000095, URBROJ: 2117-23-4/3-22-0022, OD 22.04.2022., ZA GRAĐENJE GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE (TRGOVAČKI I LOGISTIČKI CENTRI) 2.B SKUPINE I REKLAMNOG PANOJA, NA K.Č. 2221, 2222, 2223, 2224 K.O. OPUZEN I, IZDANA PO UPRAVNOM ODIELU ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU DNŽ, ISPOSTAVA METKOVIĆ

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SPOMEN PARK STJEPAN FILIPOVIĆ 0, OPUZEN odnosno na k.č. 1541/1 k.o. OPUZEN I, METKOVIĆ.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku OPUZEN - POSLOVNO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadjak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-01/132

URBROJ: 2117-23-1/10-23-2

DUBROVNIK, 5.10.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
ILMA ARSLANAGIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za privremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ
Stanje na dan: 21.09.2023. 09:57

Katastarska općina: 336807, OPUZEN I

Broj ZK uložka: 3617

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2023-
02/107
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske	Broj D.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv	Površina/m ²	PPR
1.	1541/1	41,42	SOLINE NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	5442 5442	
2.	1541/11	41,42	SOLINE NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	4108 4108	
3.	1541/12	41,42	SOLINE ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	12607 12607	
4.	1541/13	41,42	SOLINE NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	4431 4431	
		UKUPNO:		26588	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD OPUZEN, OIB: 90600955650, TRG KRALJA TOMISLAVA 1, OPUZEN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Dubrovnik
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA METKOVIĆ
Stanje na dan: 21.09.2023. 09:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 336807, OPUZEN I

Broj ZK uložka: 3617

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2023-
02/107
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske	Broj D.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv	Površina/m ²	PPR
1.	1541/1	41,42	SOLINE NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	5442 5442	
2.	1541/11	41,42	SOLINE NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	4108 4108	
3.	1541/12	41,42	SOLINE ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	12607 12607	
4.	1541/13	41,42	SOLINE NERAZVRSTANO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	4431 4431	
		UKUPNO:		26588	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD OPUZEN, OIB: 90600955650, TRG KRALJA TOMISLAVA 1, OPUZEN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.09.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. OPUZEN I
k.č.br.: 1541/1

Stanje na dan: 21.09.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



