

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ZEMLJIŠNE ČESTICE NA ADRESI
Stari Velikobrdski put bb
k.č.br. 350/5, k.o. Makarska - Makar



Naručitelji: USKOPLJE d.o.o. u stečaju, Makarska, Tučepka 7

Izradio: Tomislav Žanić, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Dan izrade elaborata: 22. svibnja 2025.

Svrha izrade elaborata: Za potrebe stečajnog postupka

SADRŽAJ:

1. UVOD

1.1. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA I OVLAŠTENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA

1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

1.2.1. Uputa

1.2.2. Pregled lokacije

1.2.3. Popis propisa, literature i dokumentacije

2. OPĆENITO

2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

2.1.2. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja

2.1.3. Usklađenost katastarskog i zemljišnoknjižnog operata

2.2. PROSTORNO PLANSKA ANALIZA

2.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

2.4. PROCJENA FIZIČKIH I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINE

2.4.1. Procjena fizičkih rizika nekretnine

2.4.2. Procjena tranzicijskog rizika nekretnine

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

3.1.1. Poredbena metoda

3.1.2. Troškovna metoda

3.1.3. Prihodovna metoda

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

3.2.1. Ulazni parametri za izračun

3.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.4. ZAKLJUČAK

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

5. PRILOZI

- 5.1. FOTODOKUMENTACIJA**
- 5.2. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**
- 5.3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**
- 5.4. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**
- 5.5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

1. UVOD

1.1. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA I OVLAŠTENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070098454
Tt-11/1604-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sucu pojedincu Marija Levanić-Škerbić u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Varaždin, Vladislava Vežića 40, 04.10.2011. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 40, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 070098454, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 4. listopada 2011. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2011-10-04 14:01:02

Stranica: 1 od 1



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/569
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 28. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Tomislava Žanića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislava Vežića 40, OIB: 71894979485, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Tomislav Žanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislav Vežić 40, OIB: 71894979485, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. travnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Žanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka, propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032401569|6

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Tomislav Žanić, Varaždin, Ulica Vladislava Vežića 40
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401569|6

1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi naručitelja – USKOPLJE d.o.o. u stečaju, Makarska, Tučepska 7, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi zemljišne čestice na adresi Stari Velikobrdski put bb, k.č.br. 350/5, (z.k.č.br. 1886/5), k.o. Makarska - Makar.

Svrha izrade predmetnoga elaborata je za potrebe stečajnog postupka koji se vodi kod Trgovačkog suda u Splitu pod brojem: St-154/2024.

Izvršili smo uvid u dostavljenu dokumentaciju, te prikupili potrebite informacije nužne za izradu analize i predmetnog procjenbenog elaborata.

Valja naglasiti kako je predmetna nekretnina pregledana vizualno putem dostupnih portala, dok ispitivanje lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nisu bili predmetom prouke, a na kojemu je temeljen predmetni elaborat.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.2.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "poštenu tržišnu vrijednost", odnosno onu vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između prodaji sklonog prodavatelja i istog takvog kupca u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile. Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka nekretnina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji.

Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

1.2.2. Pregled lokacije

Prema naputku stečajnog upravitelja, očevid nekretnine nije obavljen.

Kao dan vrednovanja uzet je dan 14. svibnja 2025. godine.

1.2.3. Popis propisa, literature i dokumentacije

Prilikom izrade procjenbenog elaborata koristit će se:

- Svi podaci i mjerenja uzeti prilikom očevida na licu mjesta.
- Dokumentacija dostavljena po naručitelju – Vještački nalazi
- Građevinska regulativa pri izgradnji objekata i radova, višegodišnje osobno stručno iskustvo kao izvođača radova, odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo.
- Hrvatske norme, standarde, propise, odluke i zakone koji reguliraju područje izvođenja i izračuna vrijednosti radova i to naročito:
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
 - Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
 - Bilten „ Standardna kalkulacija " izdanje IGH Zagreb"
 - Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
 - Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine
 - Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

2. OPĆENITO

2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

Uvidom u pripadajući zk izvadak, Općinskog suda u Makarskoj, zemljišnoknjižni odjel Makarska, sve prema prikazu istog u privitku, upisano je kako slijedi

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1886/5	MALINIK			25	
		UKUPNO:			25	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 96/1145 ŠARIĆ MARIJA ROĐ.ČALJKUŠIĆ KĆI PETRA, OIB: 07038711183	
8.	Suvlasnički dio: 96/1145 MENDEŠ IVANA, OIB: 33542808991, STARI VELIKOBRDSKI PUT 59, 21300 MAKARSKA	
9.	Suvlasnički dio: 953/1145 USKOPLJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 17385818597, TUČEPSKA 7, 21300 MAKARSKA	

Navedena nekrenina nema upisanih tereta odnosnih na istu (vidljivo u priloženom cjelokupnom Izvratku iz zemljišne knjige u privitku elaborata).

2.1.2. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja

Predmetna nekretnina je u naravi neizgrađena zemljišna čestica koja se prema prikazu geoportala nalazi neposredno uz betonski parapetni zid između čestice katastarske oznake 5288/1 (u naravi asfaltirana javna prometnica - Stari Velikobrdski put) sa istočne strane i čestica katastarskih oznaka 350/4 i 350/3 sa zapadne strane. Ista je uređena, asfaltirana i održavana.

Tlocrtni oblik predmetne čestice je u obliku velikog slova I, čije se duže strane protežu u smjeru sjever – jug.

Nekretnina se kako je već spomenuto nalazi na adresi Stari Velikobrdski put bb, k.č.br. 350/5, (z.k.č.br. 1886/5), k.o. Makarska - Makar., k.č.br. 350/5, (z.k.č.br. 1886/5), k.o. Makarska – Makar, u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Prometna udaljenost predmetne nekretnine do središta grada Makarske je oko 4,5 km.

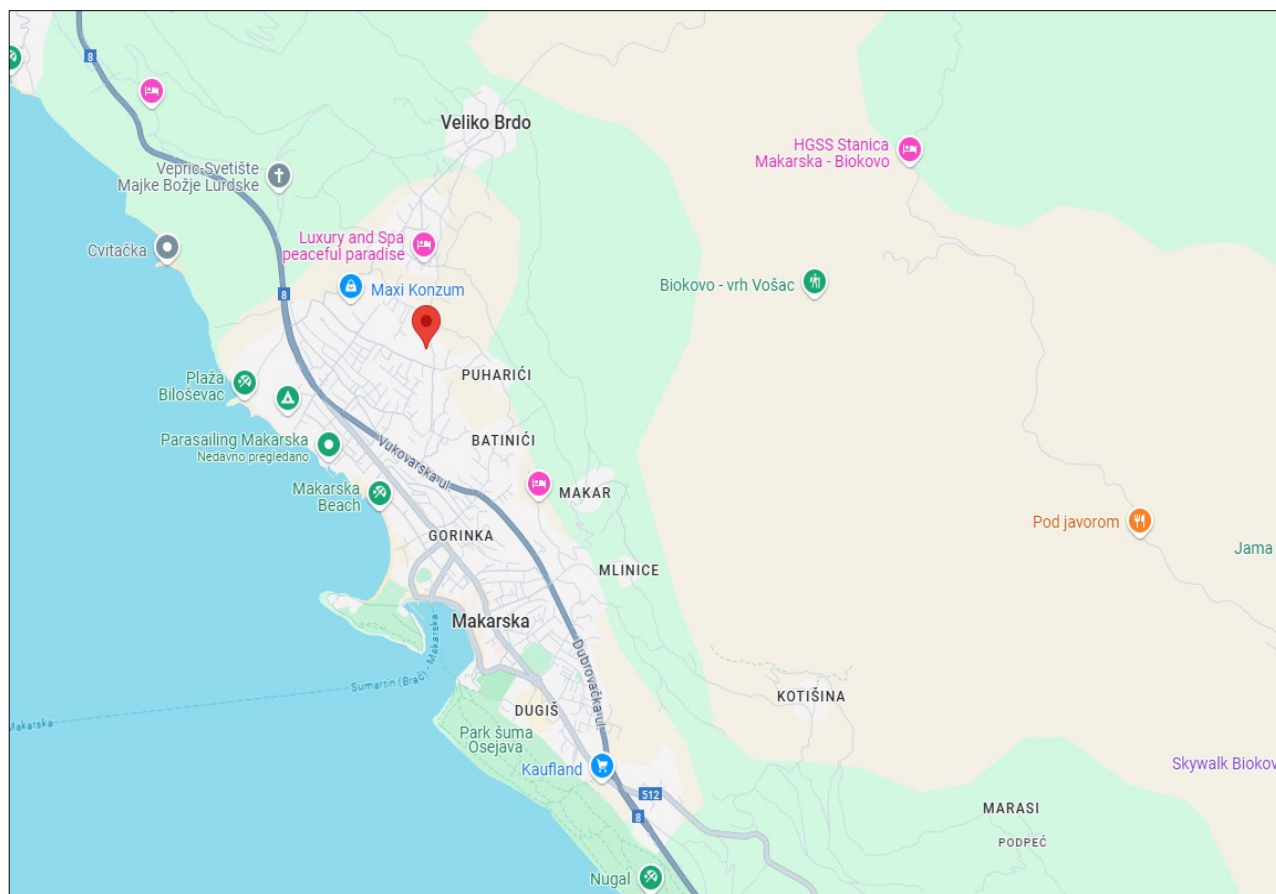
Obzirom na samu mikrolokaciju, okolne nekretnine su pretežito višeobiteljske i višestambene zgrade, odnosno još neizgrađene zemljišne parcele.

Predmetna nekretnina ima direktan izlaz na javnu prometnu površinu k.č.br. 5288/1, k.o. Makarska-Makar, u naravi asfaltiranu prometnicu - spomenutu ulicu Stari Velikobrdski put.

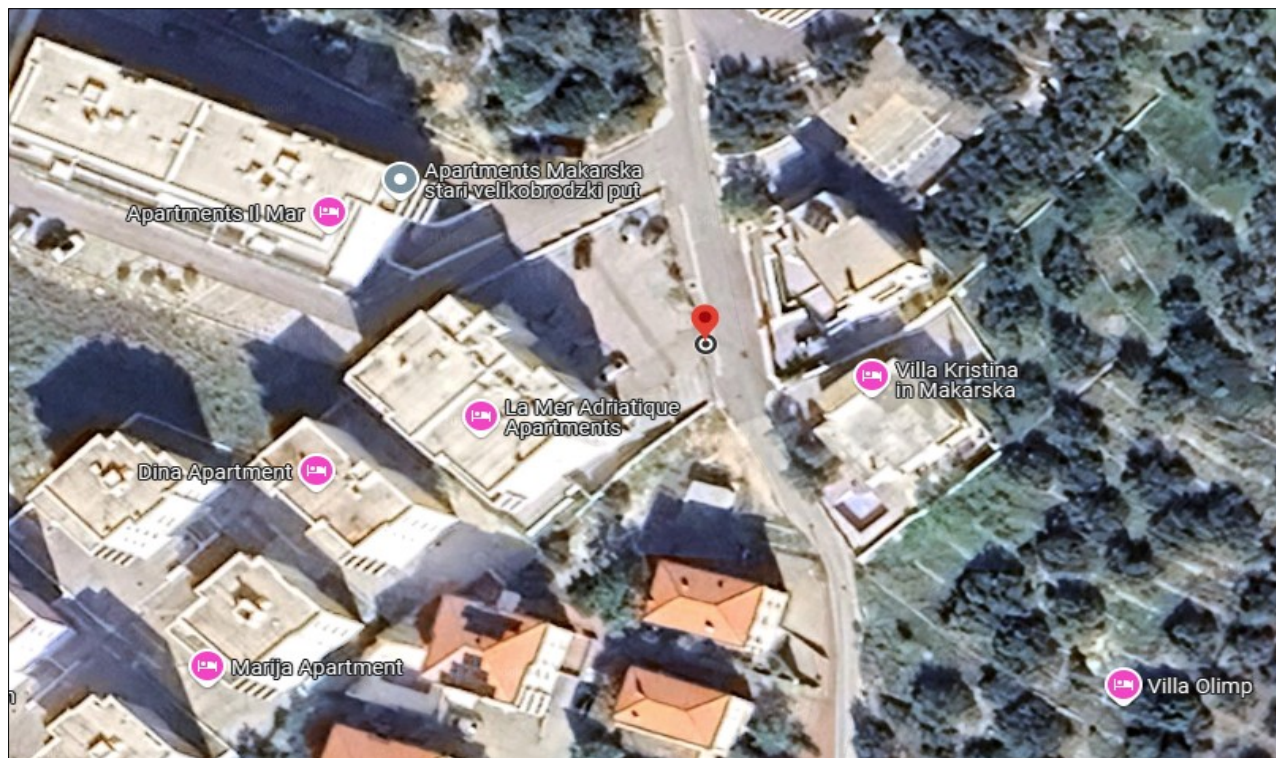
Imajući u vidu predmetnu lokaciju i mikrolokaciju, položaj procjenjivane nekretnine, a obzirom na namjenu iste, može se ocijeniti kao umjeren.

Lokaciju nekretnine karakterizira neznatna izloženost utjecajima buke i zagađenosti.

Prikaz makrolokacije na Google karti:



Prikaz mikrolokacije na Google karti:



Prikaz lokacije na Geoportalu:



2.1.3. Usklađenost katastarskog i zemljišnoknjižnog operata

Uvidom u zemljišnoknjižni i katastarski operat odnosan na premetnu nekretninu vidljivo je kako su isti međusobno usklađeni u pogledu naziva katastarske općine, površine i vlasništva/posjedništva, no evidentna je različita oznaka predmetne čestice (broj čestice), te nomenklatura (vidljivo u privitku elaborata).

Ukupna površina čestice identična je u oba operata i iznosi 25 m². Ista će se koristiti u nastavnoj evaluaciji.

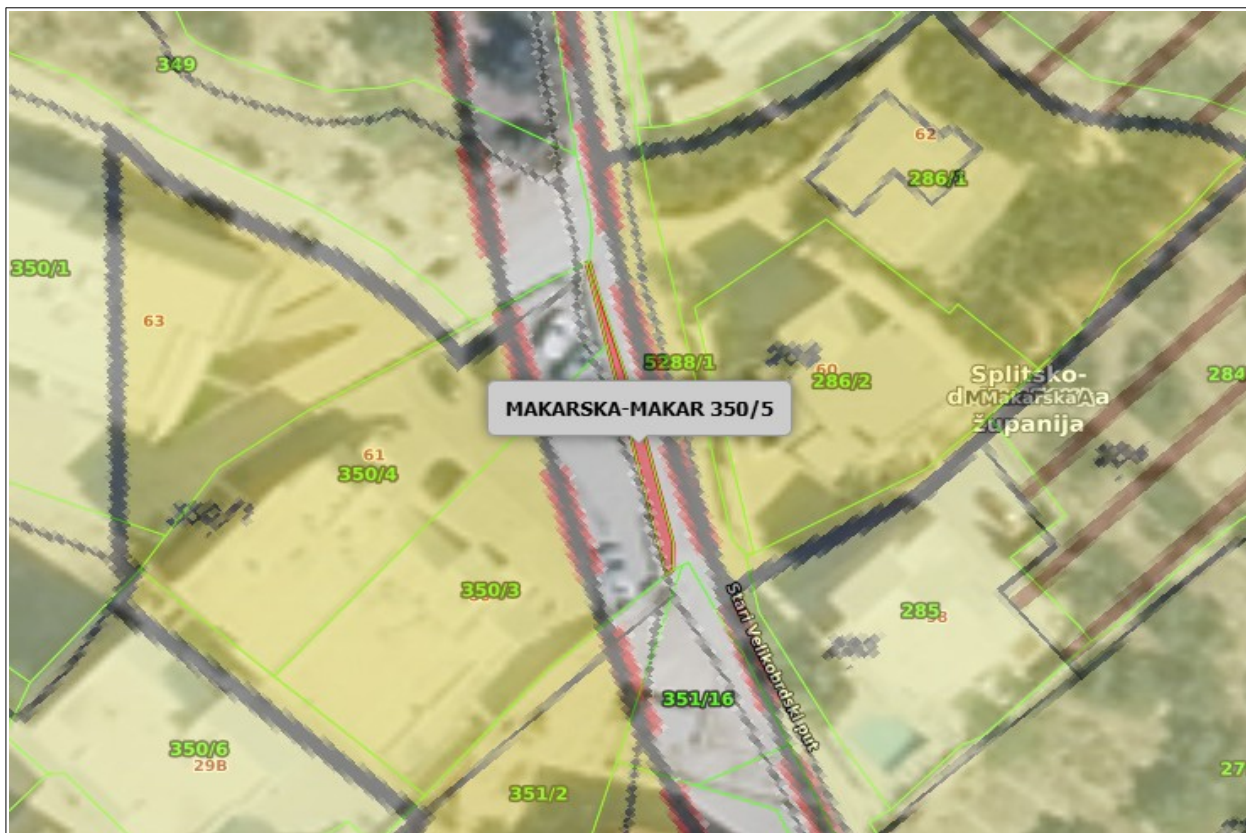
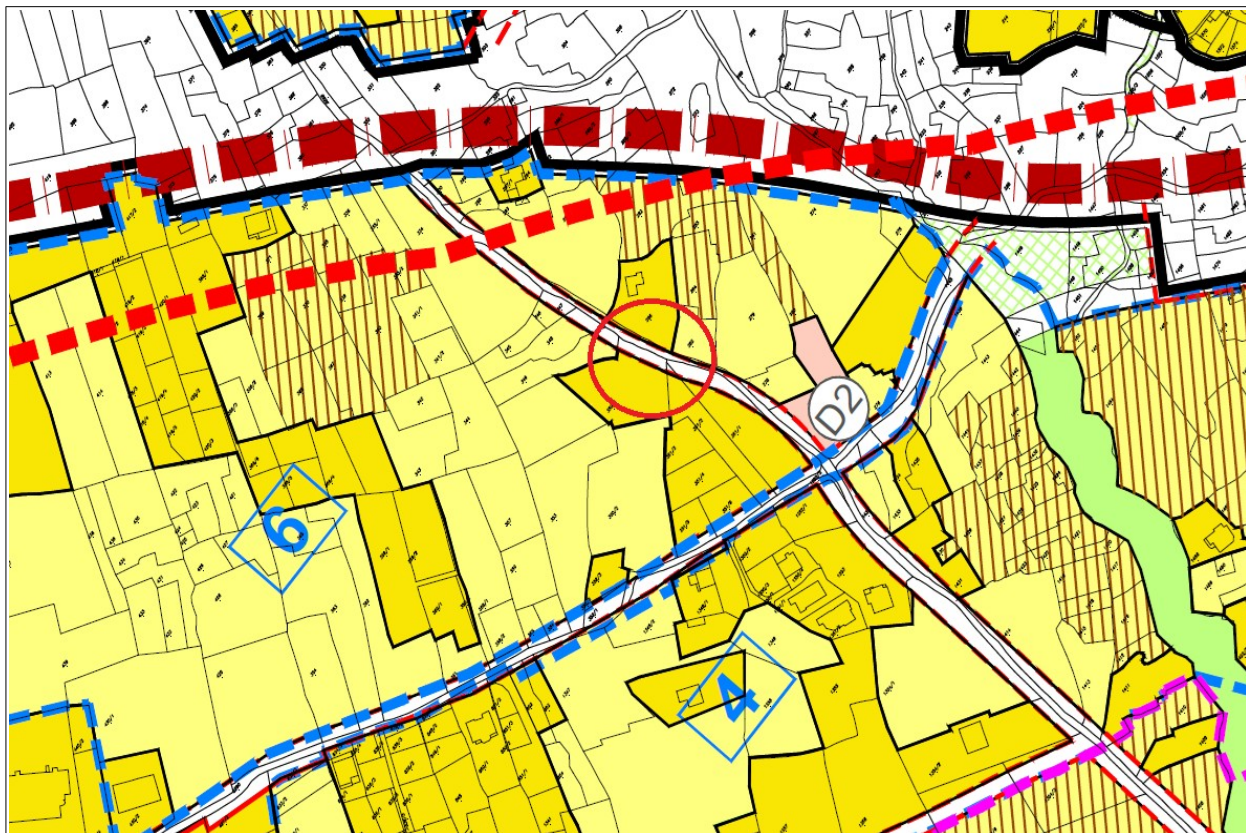
2.2. PROSTORNO PLANSKA ANALIZA

Za procjenjivanu zemljišnu česticu na snazi je Prostorni plan uređenja grada Makarske – Izmjene i dopune, kartografski prikaz broj 4, Građevinsko područje naselja.

Prema spomenutom kartografskom prikazu cjelokupna čestica koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti ovoga elaborat se nalazi u zoni površina prometnih infrastrukturnih sustava, a za koje je propisana izrada Urbanističkog plana uređenja (još nije izrađen).

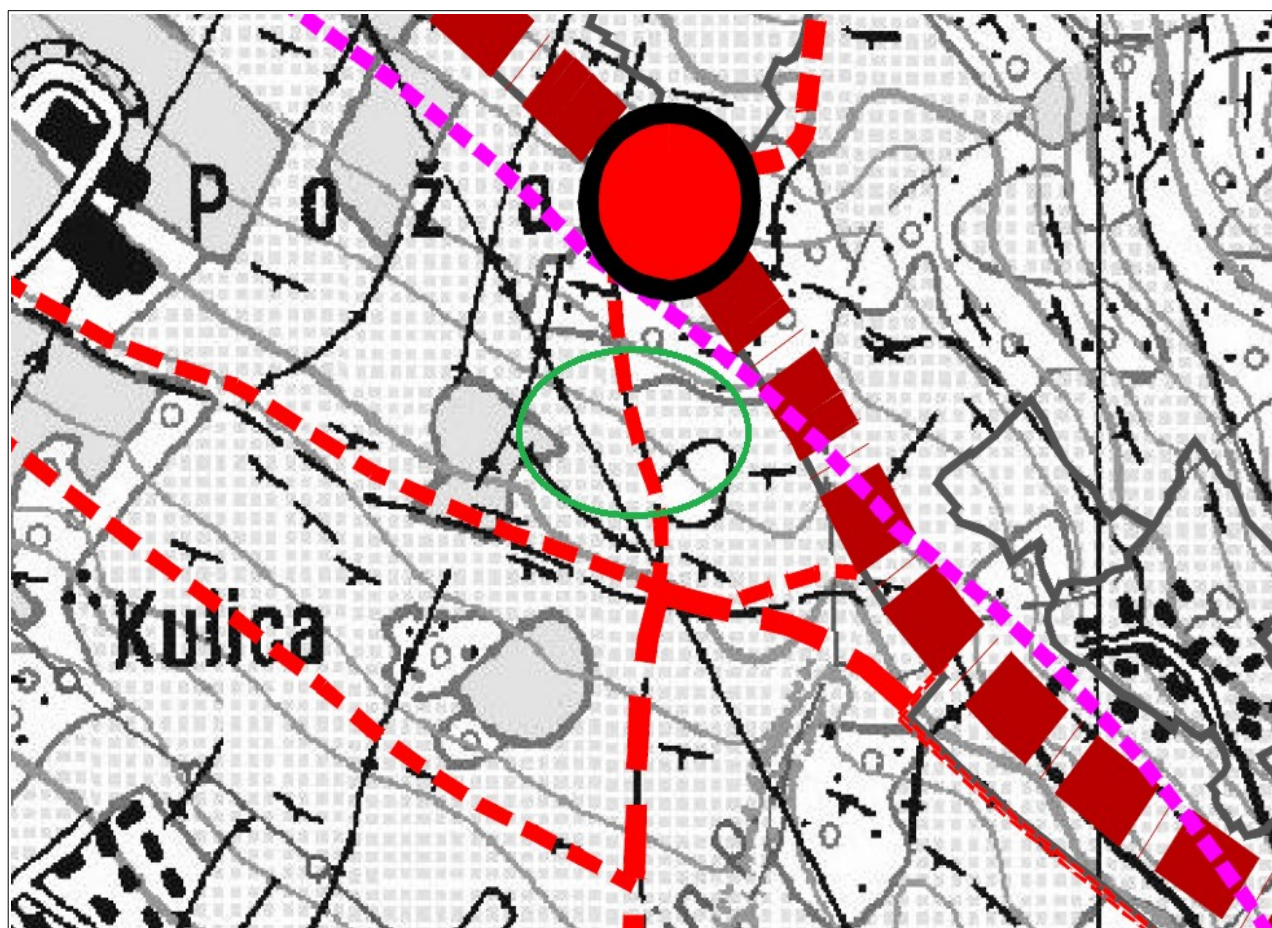
Bitni dijelovi predmetnog Prostornog plana uređenja nastavno su prikazani.

 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukoišanska 43, 21000 Split, Hrvatska		Centrala: 021 484 280 Direktor: 021 484 290 Fax: 021 484 855 INT: +385 21 484 888 Ž.R. 2390001-1100329960 OIB: 25623486485 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr	
Županija splitsko - dalmatinska		Grad Makarska	
Naziv prostornog plana:		Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Makarske	
Naziv kartografskog prikaza:		Građevinska područja naselja	
Broj kartografskog prikaza:		4	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi plana: "Glasnik Grada Makarske", broj 5/15, 3/16, 8/16 i 21/17		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Glasnik Grada Makarske", broj 9/20	
Javna rasprava: objavljena 28. travnja 2017., ponovna javna rasprava: objavljena 02. srpnja 2018. druga ponovna javna rasprava: objavljena 10. prosinca 2019.		Javni uvid održan: od 05.06. do 20.06.2017., ponovni javni uvid održan: od 6.07. do 21.07.2018. drugi ponovni javni uvid održan: od 20.12.2019. do 20.01.2020.	





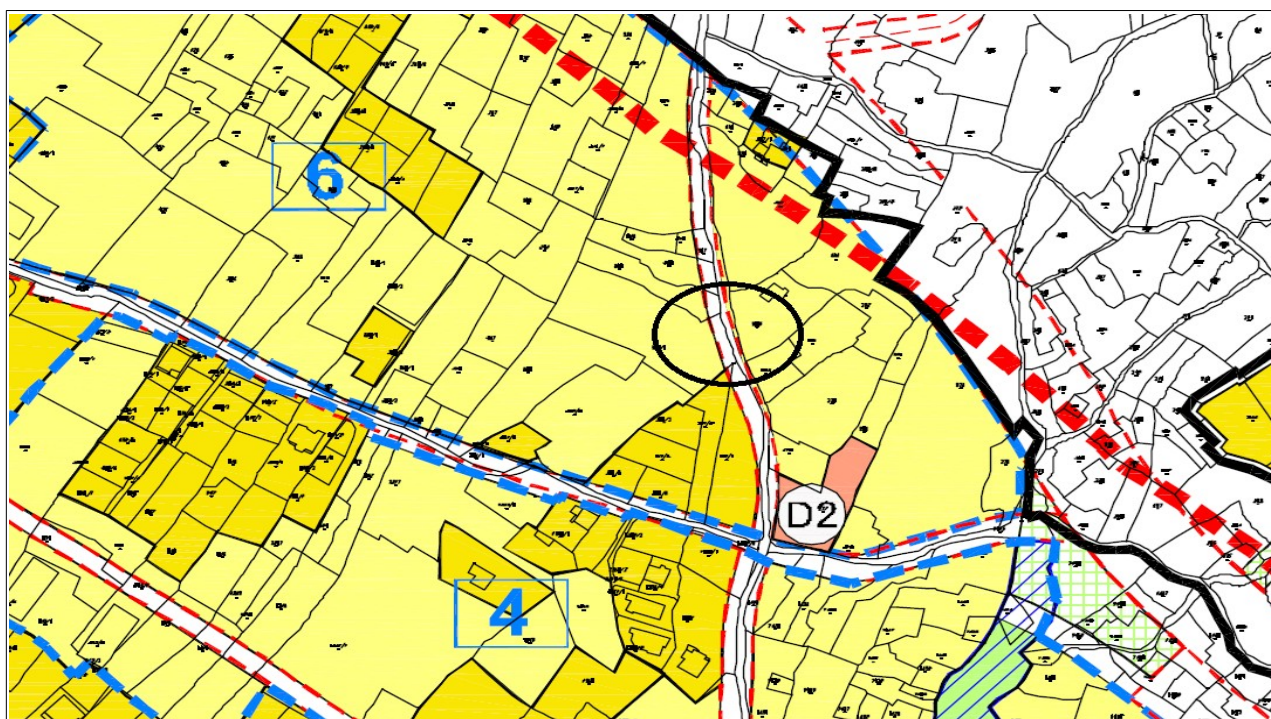
 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukoišanska 43, 21000 Split, Hrvatska		Centrala: 021 484 280 Direktor: 021 484 290 Fax: 021 484 655 INT: +385 21 484 688 Ž.R. 2390001-1100320060 OIB: 25823488485 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr
Županija splitsko - dalmatinska		Grad Makarska
Naziv prostornog plana:		Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Makarske
Naziv kartografskog prikaza:		Infrastrukturni sustavi i mreže Prometna mreža
Broj kartografskog prikaza: 2a		Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi plana: "Glasnik Grada Makarske", broj 5/15, 3/16, 8/16 i 21/17		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Glasnik Grada Makarske", broj 9/20
Javna rasprava: objavljena 28. travnja 2017., ponovna javna rasprava: objavljena 02. srpnja 2018. druga ponovna javna rasprava: objavljena 10. prosinca 2019.		Javni uvid održan: od 05.06. do 20.06.2017., ponovni javni uvid održan: od 6.07. do 21.07.2018. drugi ponovni javni uvid održan: od 20.12.2019. do 20.01.2020.

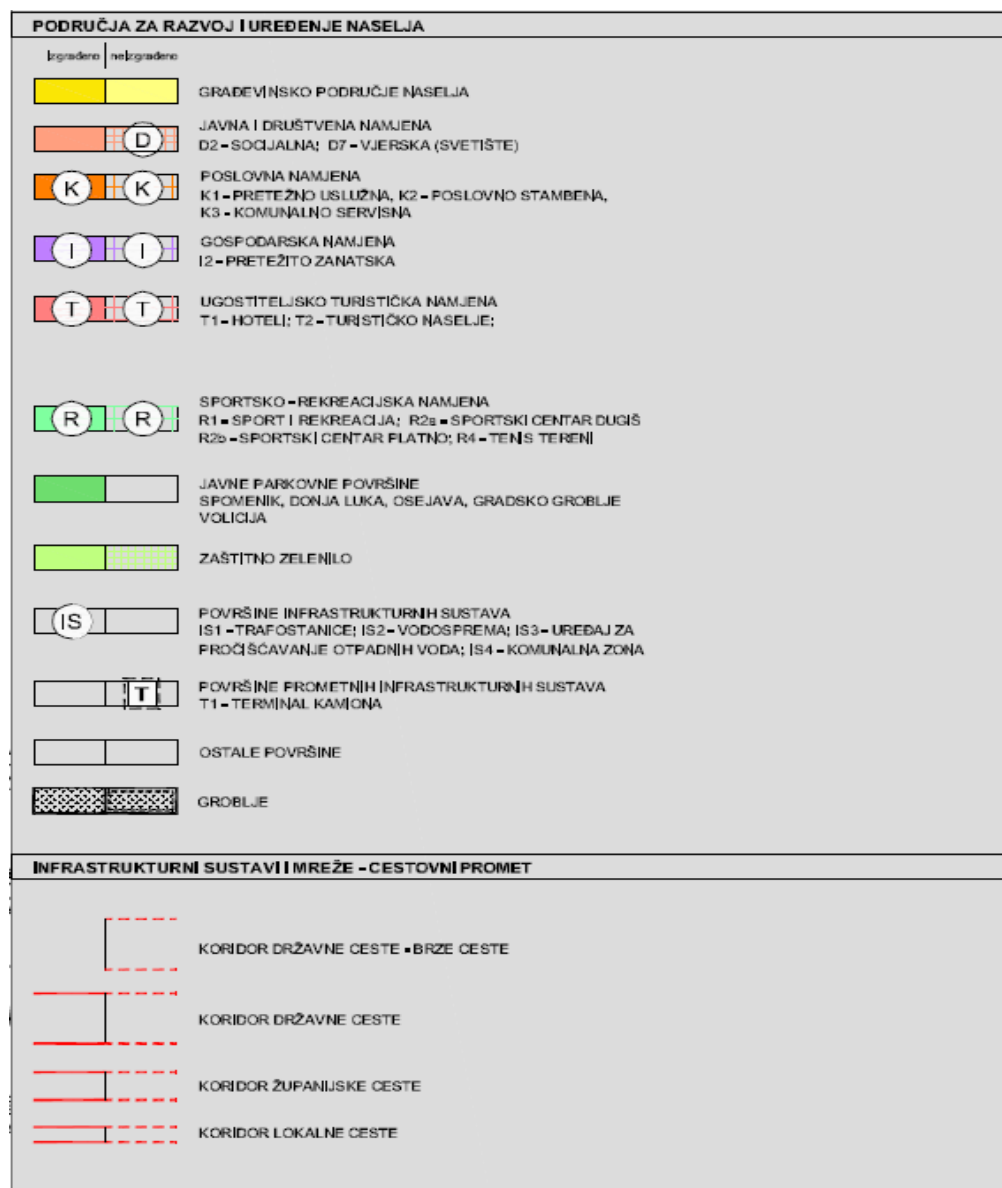


Nastavno, a imajući u vidu prethodno iznešeno, može se zaključiti kako se predmetna nekretnina nalazi u koridoru prometnice, odnosno kao takova se može okarakterizirati kao zemljište u zoni javne i društvene namjene. Posljedično je neophodno primijeniti tzv. „načelo prethodnog učinka”, odnosno utvrditi stanje nekretnine/zemljišta u trenutku koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjuktivnog razvoja.

U tu svrhu su analizirani svi dostupni povijesni prostorni planovi koji su prethodili aktualnoj prostorno-planskoj dokumentaciji kako je nastavno prikazano.

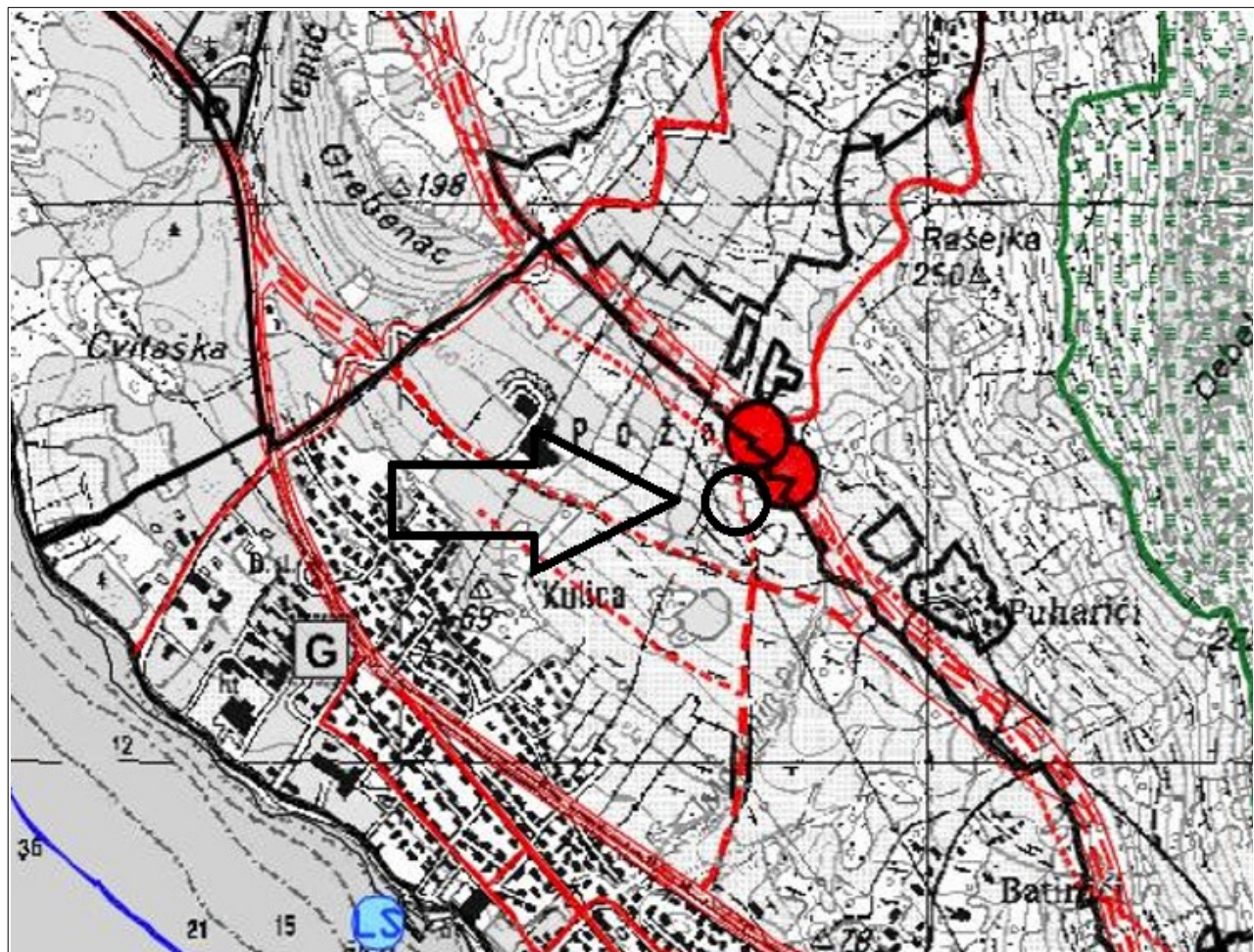
Županija	SPLITSKO - DALMATINSKA	
Grad	GRAD MAKARSKA	
Naziv prostornog plana	IZMJENE I DOPUNE PPU GRADA MAKARSKA	
Naziv kartografskog prikaza	GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA	
Broj kartografskog prikaza:	4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru "Glasnik Grada Makarske" broj 1/07	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Glasnik Grada Makarske" broj 19/09	
Javna rasprava (datum objave) "Večernji list", 24.03.2009. "Glasnik Grada Makarske" broj 4/09	Javni uvid održan od: 02.04.2009. do: 20.04.2009.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave GRAD MAKARSKA, ODJEL ZA GOSPODARENJE PROSTOROM	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ogrjen Radić, dipl.ing.građ.	
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 78/07) Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb broj suglasnosti klasa: 350-02/09-11/36 Ur.br: 531-06-09-2 datum: 25.11.2009.		





Iz prethodno prikazanog (na web stranicama grada Makarske) **Prostornog plana uređenja grada Makarske – Izmjene i dopune iz 2006. godine**, kartografski prikaz broj 4, Građevinsko područje naselja, razlučno je kako se predmetna čestica također nalazila u zoni infrastrukturnog sustava i mreža – cestovni promet, odnosno također u zoni zemljišta javne i društvene namjene, a što je vidljivo i na nastavno prikazanoj prostorno-planskoj dokumentaciji prometnih površina.

Županija	SPLITSKO - DALMATINSKA		
Grad	GRAD MAKARSKA		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PPU GRADA MAKARSKE		
Naziv kartografskog prikaza:	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE - PROMETNA MREŽA		
Broj kartografskog prikaza:	2A.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru "Glasnik Grada Makarske" broj 107	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Glasnik Grada Makarske" broj 19/09		
Javna rasprava (datum objave) "Večernji list", 24.03.2009. "Glasnik Grada Makarske" broj 409	Javni uvid održan od: 02.04.2009. do: 20.04.2009.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: GRAD MAKARSKA, ODJEL ZA GOSPODARENJE PROSTOROM	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ognjen Radić, dipl.ing.građ.		
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 78/07) Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva broj suglasnosti klasa: 350-02/09-11/35 U.br. 531-06-09-2 datum: 26.11.2009.			



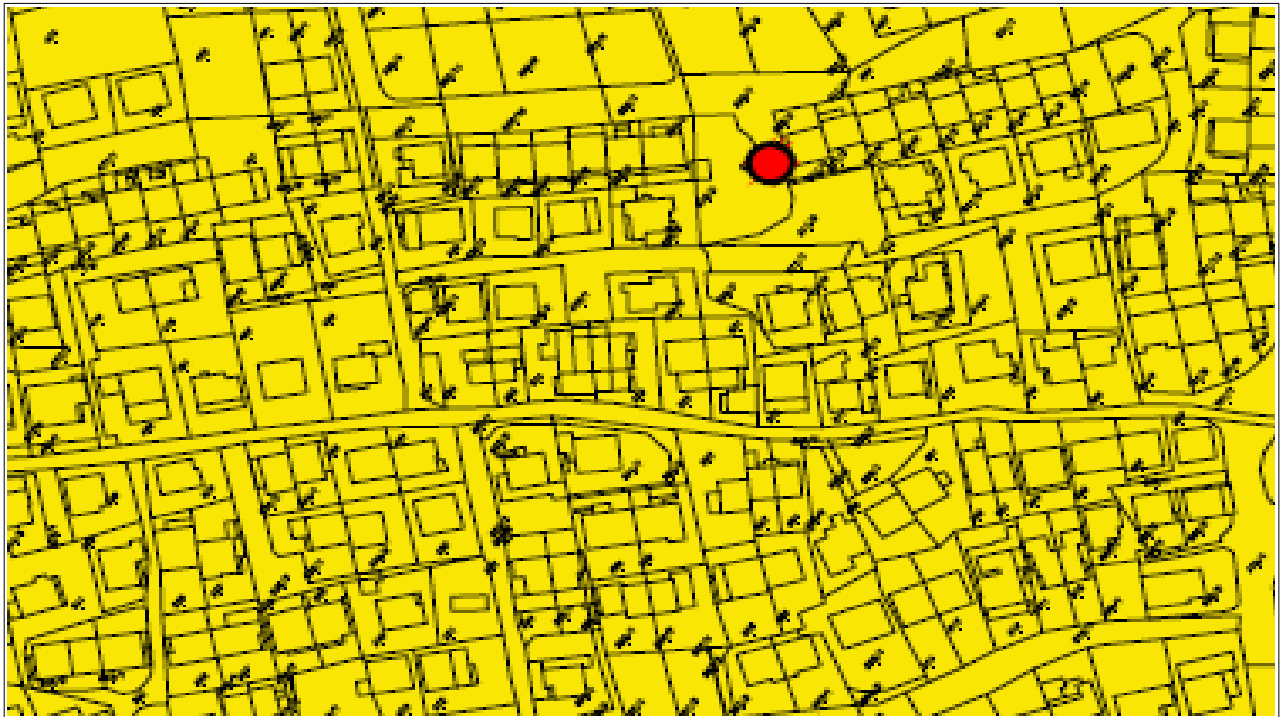
PROMET - CESTOVNI PROMET	
	DRŽAVNA CESTA - BRZA CESTA
	DRŽAVNA CESTA
	ŽUPANIJSKA CESTA
	LOKALNA CESTA
	SLOŽENO RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE
	MOST
	TUNEL
	JAVNE GARAŽE
	PARKIRALIŠTA
	PROMETNI TERMINALI T1 - KAMIONSKI
	AUTOBUSNI KOLODVOR

Imajući u vidu sve na predmetnu tematiku iznešeno, uz činjenicu kako na dostupnim portalima ne postoje stariji prostorni planovi od prethodno analiziranog, uz pretpostavku kako je predmetna čestica a neposredno prije nego je uvrštena u koridor prometnice bila manja lokalna nerazvrstana cesta (poput nastavno grafički prikazanih), a gdje još nije predviđena sabirna ulica sa obostranim nogostupom (vidi donešeni UPU naselja Zelenika 2 koji se nalazi neposredno ispod predmetne lokacije), može se pretpostaviti kako je **nekretnina koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti ovoga elaborata bila zemljišna čestica unutar granica građevinskog područja naselja, u zoni stambene namjene.**

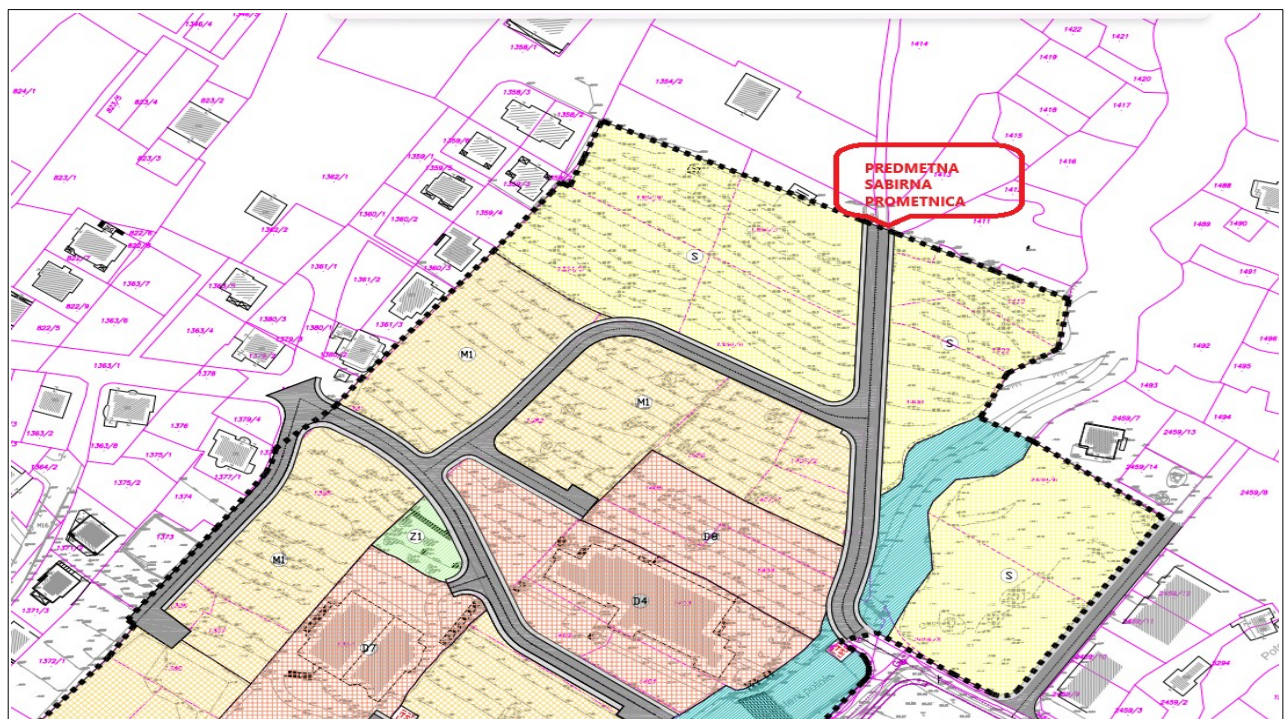
Posljedično proizlazi i dan kakvoće nekretnine, a to je dan dan kada je došlo do isključivanja zemljišta buduće namjene iz daljnjeg konjuktivnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti.

Upravo prema navedenim karakteristikama će se predmetna nekretnina u nastavnoj evaluaciji i vrednovati.

Primjer manjih nerazvrstanih lokalna cesta gdje još nije predviđena sabirna ulica sa obostranim nogostupom



Primjer predviđene sabirne ulice sa obostranim nogostupom nakon donošenja UPU-a



2.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U 2023. godini nastavilo se usporavanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima.

Tržište stambenih nekretnina

Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9% (Slika B.1.) Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedo se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglasnika) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo. Cijena stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2% (Slika B.2.). Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim nego u Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska).

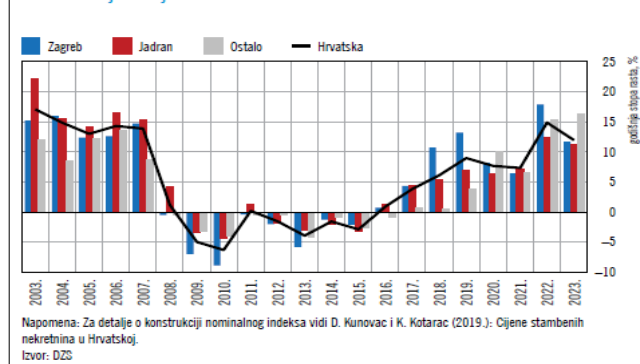
Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini smanjio za 6,3% dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen.

Na tržištu stambenih nekretnina smanjio se i utjecaj inozemne potražnje. Transakcije u kojim su sudjelovali nerezidenti u 2023. činile su 8,9% ukupnog broja kupoprodaja, odnosno 14,2% njihove vrijednosti, što je približno na predpandemijskim razinama, ali je ispod razine iz prethodne dvije godine. Udio nerezidenata najizraženije se smanjio na Jadranu (za oko 30%), gdje je inače koncentrirana inozemna potražnja. To odražava pogoršanje uvjete financiranja i lošiju gospodarsku situaciju u EU-u. Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke, te Slovačke.

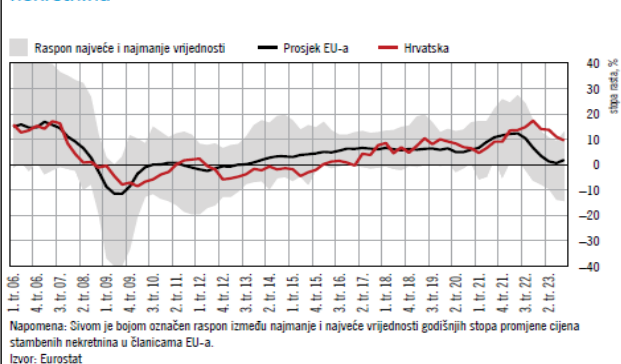
Snažan rast raspoloživog dohotka u protekle je dvije godine preokrenuo tendenciju pogoršavanja priuštivosti kupnje nekretnina, iako je rast kamatnih stopa nastavio pogoršavati priuštivost kupnje putem kredita. Budući da je rast raspoloživog dohotka u 2023. nadjačao rast cijena stambenih nekretnina, i lani se blago popravila njihova priuštivost. S druge strane, pooštavanje uvjeta financiranja uz porast kamatnih stopa na stambene kredite nastavilo je pogoršavati priuštivost kupnje nekretnina na kredit. Tako je potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti za kupnju stana od 50 m² uz prosječan dohodak i uvjete na financijskom tržištu (hipotekarni obujam zaduživanja), nastavio rasti sporije od cijena nekretnina. U posljednje tri godine znatno se smanjio i udio oglašanih nekretnina za čiju kupnju, prema traženim cijenama i uz standardne kreditne uvjete, tj. prosječnu kamatnu stopu i rok otplate od 22 godine, mjesečna otplata ne prelazi polovinu dohotka, a kreditom bi ih moglo financirati kućanstvo s dvije prosječne mjesečne plaće.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 25“, lipanj 2024., HNB

Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



Slika B.2. Hrvatska je na vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



Tržište poslovnih nekretnina

Kao i kod stambenih nekretnina, rast traženih cijena poslovnih nekretnina počeo se usporavati. Prema podacima iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju prvorazredne i ostale nekretnine na području cijele Republike Hrvatske, rast traženih cijena prvo se počeo ublažavati u segmentu maloprodaje, a zatim u segmentu hotela te logistike i industrijskih prostora (Slika B.12.). Iznimku čine uredski prostori, kod kojih je unatoč trendu rada od kuće, a pod utjecajem ograničene ponude, rast traženih cijena ostao stabilan i na početku 2024. zadržao se na oko 15%, malo ispod porasta cijena u ostalim segmentima.

Nakon izrazitog pada u prošloj godini, ukupna iznos transakcija poslovnim nekretninama blago se oporavio u 2023. godini. Prema raspoloživim podacima agencije za poslovanje nekretninama Colliers, ukupan promet poslovnim nekretninama u 2023. godini porastao je za oko 23% u odnosu na prethodnu godinu, čemu je najviše pridonio segment hotela, nakon izrazito slabih ostvarenja u prethodnoj godini (Slika B.13.). Istodobno je investicijska aktivnost u segmentu uredskih prostora vratila na relativno niske vrijednosti, nakon iznimnog povećanja u 2022. Takva kretanja pokazuju da je tržište poslovnih nekretnina u Hrvatskoj i dalje plitko, pa nisu neuobičajene znatne oscilacije kupoprodajnih transakcija na pojedinim segmentima, bilo pod utjecajem promjena u potražnji ili ograničene ponude.

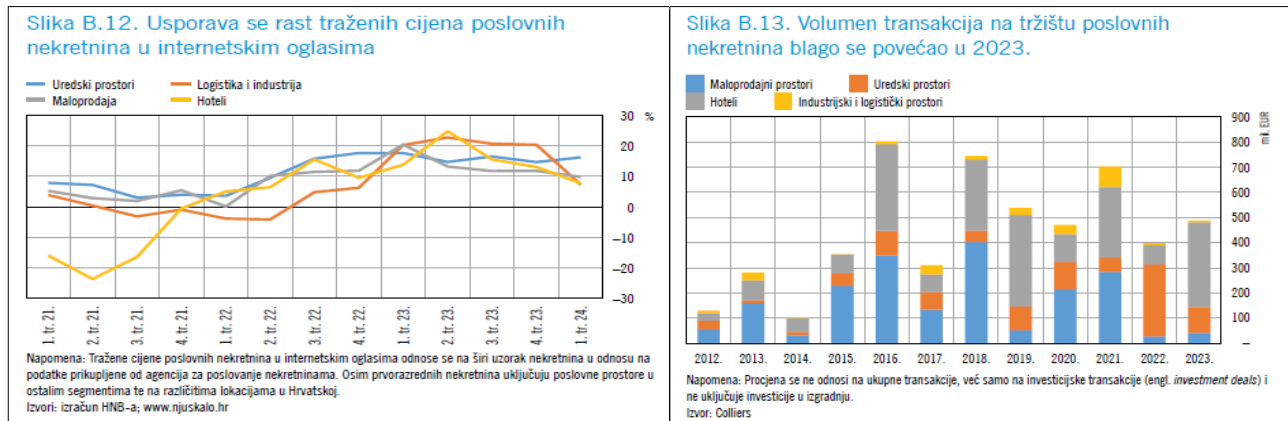
Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i nadalje je obilježeno snažnom potražnjom uz razmjerno slabu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta zadržala se na stabilnoj razini u segmentima logističkih prostora i prvorazrednih maloprodajnih prostora, dok se raspoloživost prvorazrednih uredskih prostora nastavila smanjivati. Razina raspoloživosti slobodnih prvorazrednih uredskih prostora tako se spustila na 2%, a na sličnoj je niskoj razini i stopa raspoloživih logističkih prostora. S obzirom na ograničenu ponudu uredskih prostora i vrlo malu dostupnost objekata na prvorazrednim lokacijama, strukturne promjene poput širenja prakse rada od kuće te porasta energetske troškova nisu činile zapreku za obnovu postojećih ugovora o zakupu pa stoga nisu ni znatnije utjecale na popunjenost uredskih prostora.

Unatoč ograničenoj ponudi postojećih kapaciteta i znatnoj potražnji cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama tek su blago porasle. Zakupnine su se u segmentu prvorazrednih uredskih prostora zadržale na istim razinama u 2023. godini, što je donekle određeno i većom cjenovnom osjetljivošću zakupaca.

S druge strane, cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su pod utjecajem činitelja potražnje zbog izgradnje novih lučkih terminala na obali, ulaska Hrvatske u schengenski prostor i trenda premještanja proizvodnje u blizinu odredišta finalne potrošnje. Rast raspoloživog dohotka i povoljno ekonomsko okruženje poboljšali su poslovne rezultate trgovaca te doveli i do porasta zakupnina prvorazrednih maloprodajnih prostora.

Prinosi na ulaganje na tržištu prvorazrednih poslovnih nekretnina blago su se povećali pod utjecajem porasta zakupnina. Rast u odnosu na prošlu godinu zabilježen je u segmentu prvorazrednih maloprodajnih prostora i logističkih prostora, zahvaljujući relativno većem rastu zakupnina u odnosu na vrijednost poslovnih prostora. Osim toga, kod uredskih se prostora prinos na prvorazredne lokacije zadržao na istim razinama zbog stagnacije zakupnina i stabilnih vrednovanja uredskih prostora. U sva tri segmenta tržišta prosječni prinos u 2023. godini iznosio je između 7,5% i 7,6%.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 25”, lipanj 2024., HNB



Izgledi tržišta nekretnina

Tržište stambenih nekretnina nalazi se u zreloj fazi ekspanzije obilježenoj nastavkom smanjivanja broja transakcija i postupnim usporavanjem rasta cijena. Razni pokazatelji odnosa cijena stambenih nekretnina i njihovih makroekonomskih odrednica i dalje su na povišenim razinama, iako su vidljive naznake njihove stabilizacije. Tako se nešto smanjio jaz omjera cijena stambenih nekretnina i dohotka kućanstva u odnosu na dugoročni trend, iako je taj omjer još visok. Povišen je omjer rate kredita i raspoloživog dohotka, koji se malo povećao u uvjetima rasta kamatnih stopa, a porastao je i omjer cijena nekretnina i troška gradnje, koji se ujedno vratio iznad dugoročnog trenda.

Kontinuirano povišena razina cijena nekretnina u odnosu na njihove makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku pada cijena kao i intenziteta mogućeg pada cijena. Takav bi preokret na tržištu moglo potaknuti naglo smanjenje potražnje, pod utjecajem nepovoljnih gospodarskih ili financijskih šokova. No i bez takvih šokova, vidljivo je slabljenje potražnje za stambenim nekretninama. To je slabljenje osobito izraženo u segmentu inozemne potražnje, što odražava pooštavanje uvjeta financiranja i slabu gospodarsku aktivnost u europodručju, a nakon završetka programa subvencioniranja stambenih kredita nešto je oslabjela i domaća potražnja.

Tržište poslovnih nekretnina i dalje je u uzlaznoj fazi ciklusa, međutim ono je ranjivo s obzirom na moguću iznenadne promjene. Pad stope slobodnih kapaciteta uredskih prostora i blagi porast zakupnina u svim segmentima pružaju povoljnu sliku izgleda tržišta poslovnih nekretnina. No tržište je i dalje razmjerno plitko i slabo likvidno, što jača osjetljivost na potencijalne šokove, koji mogu dovesti do poremećaja u poslovanju poduzeća čiji prihodi ovise o kretanjima na tržištu, kao i do znatnog pada cijena poslovnih nekretnina. Izloženost banaka poduzećima u djelatnosti građevinarstva i poslovanja nekretninama porasla je, usporedno s jačanjem građevinskih aktivnosti. Ipak, s obzirom na veću izloženost bankovnog sustava tržištu poslovnih nekretnina putem kanala kolaterala, i to u obliku nekretnina o čijim novčanim tokovima ovisi kreditni rizik dužnika, i onih za vlastitu upotrebu, pad vrednovanja a tržištu poslovnih nekretnina mogao bi dodatno smanjiti pokriće plasmana vrijednošću primljenog instrumenta zaštite te smanjiti mogućnost naplate loših potraživanja zbog pogoršanja kvalitete kredita.

Projekcija stanja na tržištu na državnom nivou:

(izvor: Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2024-3-1/10)

U listopadu 2024. izdana je 1 091 građevinska dozvola, što je više za 12,0% u odnosu na listopad 2023.

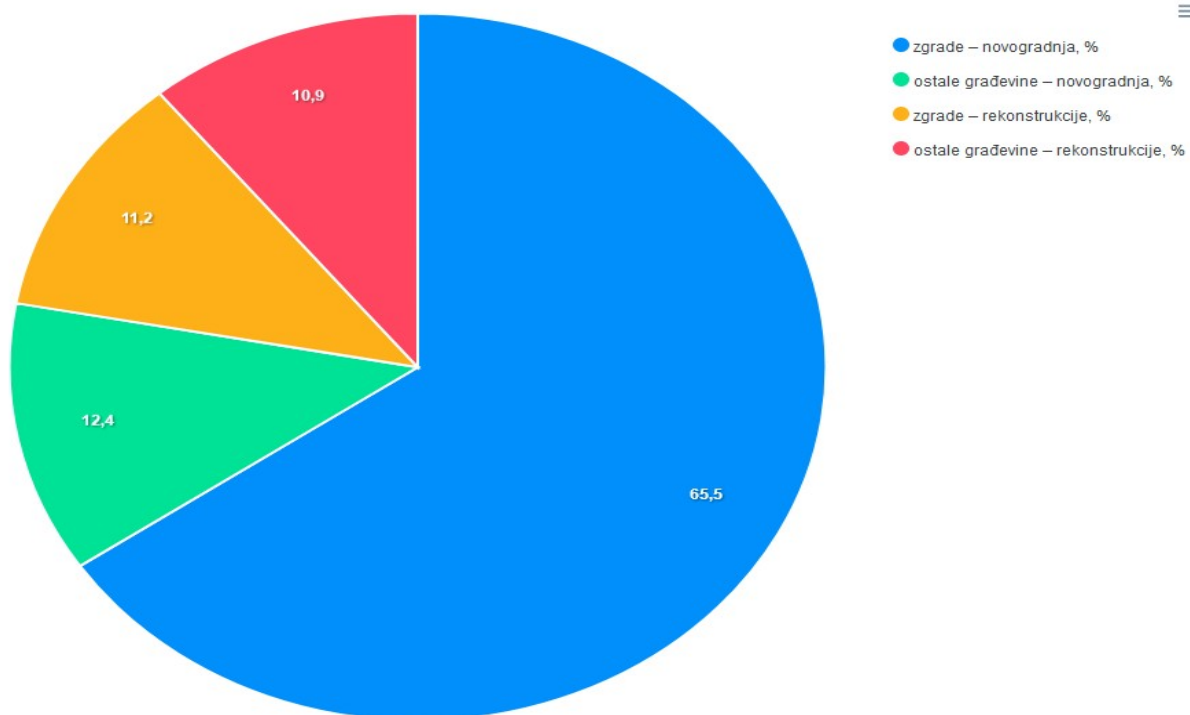
Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2024. u usporedbi s istim razdobljem 2023. veći je za **4,0%**.

U listopadu 2024.:

- prema vrstama građevina, 86,6% dozvola izdano je za zgrade, a 13,4% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 80,7% dozvola izdano je za novogradnju, a 19,3% za rekonstrukcije.

Prema izdanim građevinskim dozvolama u listopadu 2024., predviđeno je građenje **1 857** stanova s prosječnom površinom od 97,3 m².

G-2. PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U LISTOPADU 2024.



IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE I PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U LISTOPADU 2024.

Vrsta radova	Broj dozvola prema vrstama građevina			Predviđena vrijednost radova, tis. eura			Stanovi	
	ukupno	zgrade	ostale građevine	ukupno	zgrade	ostale građevine	broj	korisna površina, m ²
X. 2024.								
Ukupno	1 091	945	146	594 721	455 907	138 814	1 857	180 680
Novogradnja	880	777	103	463 139	389 252	73 887	1 803	176 086
Rekonstrukcije	211	168	43	131 582	66 655	64 927	54 ¹⁾	4 594 ¹⁾
I. – X. 2024.								
Ukupno	9 855	8 568	1 287	5 789 568	4 501 315	1 288 253	16 988	1 616 491
Novogradnja	7 804	6 943	861	4 448 518	3 833 424	615 094	16 151	1 540 324
Rekonstrukcije	2 051	1 625	426	1 341 050	667 891	673 159	837 ¹⁾	76 167 ¹⁾

1) Novi stanovi dobiveni dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan

IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA ZGRADE U LISTOPADU 2024.

	Broj dozvola	Površina, m ²	Volumen, m ³
Ukupno	945	342 513	1 166 264
Nove zgrade	777	333 571	1 138 122
Stambene zgrade	666	236 459	716 098
Stambene zgrade s jednim stanom	426	82 832	253 964
Stambene zgrade s dva stana	72	20 935	62 976
Stambene zgrade s tri i više stanova	167	132 168	397 514
Zgrade za stanovanje zajednica	1	524	1 644
Nestambene zgrade	111	97 112	422 024
Hoteli i slične zgrade	12	3 298	12 365
Uredske zgrade	3	4 477	15 431
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	6	1 813	7 243
Zgrade za promet i komunikacije	16	1 394	4 659
Industrijske zgrade i skladišta	23	55 603	215 653
Zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu	13	14 359	85 163
Ostale nestambene zgrade	38	16 168	81 510
Dogradnja i nadogradnja ¹⁾	45	8 942	28 142
Stambene zgrade	35	4 697	14 045
Nestambene zgrade	10	4 245	14 097
Prenamjene i ostale rekonstrukcije	123	-	-
Stambene zgrade	88	-	-
Nestambene zgrade	35	-	-

1) Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline uz postojeće zgrade ili na njima (novi stanovi, poslovni i drugi prostori)

STANOVI U ZGRADAMA ZA KOJE SU IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE PREMA VRSTAMA ZGRADA, GRAĐENJA I BROJU SOBA U LISTOPADU 2024.

	Broj stanova	Korisna površina, m ²	Stanovi prema broju soba							
			1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-sobni	6-sobni	7-sobni	8-sobni i višesobni
Ukupno	1 857	180 680	80	544	604	437	156	25	6	5
Stanovi u novim zgradama	1 803	176 086	74	533	580	427	153	25	6	5
Stambene zgrade	1 799	175 760	74	532	578	426	153	25	6	5
Stambene zgrade s jednim stanom	426	64 429	6	33	81	166	106	24	5	5
Stambene zgrade s dva stana	144	16 914	1	19	46	59	18	1	-	-
Stambene zgrade s tri i više stanova	1 229	94 417	67	480	451	201	29	-	1	-
Nestambene zgrade	4	326	-	1	2	1	-	-	-	-
Stanovi dobiveni dogradnjom i nadogradnjom	42	3 549	5	7	20	9	1	-	-	-
Stanovi dobiveni prenamjenom nestambenog prostora u stambeni prostor	12	1 045	1	4	4	1	2	-	-	-

METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Napomena

Državni zavod za statistiku tromjesečno dostavlja podatke o izdanim građevinskim dozvolama u Eurostat. Ti podaci dostupni su na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku u STS bazi podataka (bazi kratkoročnih poslovnih statistika) na poveznici <https://stsbaza.dzs.hr/>.

U STS bazi podataka podaci se prikazuju u obliku izvornih (neprilagođenih), kalendarski prilagođenih te sezonski i kalendarski prilagođenih apsolutnih vrijednosti.

Sezonsko i kalendarsko prilagođavanje provedeno je metodom X13 ARIMA na tromjesečnoj seriji apsolutnih vrijednosti, koja počinje podacima za prvo tromjesečje 2000.

Izvori i metode prikupljanja podataka

Iskazani podaci prikupljeni su izvještajnom metodom s pomoću obrasca Mjesečni izvještaj o izdanim građevinskim dozvolama (obrazac GRAĐ-44a).

Obuhvat i usporedivost

Mjesečni izvještaj o izdanim građevinskim dozvolama prikuplja se od upravnih tijela velikih gradova, Grada Zagreba i županija, nadležnih za upravne poslove graditeljstva i Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, koja izdaju građevinske dozvole za građevine predviđene Zakonom o gradnji (NN, br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.).

Podaci o vrstama građevina i radova razvrstani su prema Nacionalnoj klasifikaciji vrsta građevina – NKVG-u (Metodološke upute br. 41, ISBN 953-6667-33-9, Državni zavod za statistiku, 2002.).

Definicije

Građevine su objekti povezani s tlom, za koje se obavljaju građevinski radovi, načinjeni od građevnih materijala i gotovih proizvoda za ugradnju.

Zgrade su stalne građevine koje imaju krovšte i vanjske zidove, sagrađene su kao samostalne uporabne cjeline koje pružaju zaštitu od vremenskih i drugih vanjskih utjecaja, a namijenjene su stanovanju, obavljanju neke djelatnosti ili smještaju i čuvanju životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne djelatnosti itd.

U ovom istraživanju zgradama se smatraju i građevine koje imaju krov, ali nemaju (sve) zidove, npr. nadstrešnice te građevine koje su pretežno ili potpuno smještene ispod površine zemlje, npr. skloništa, podzemne garaže, prodavaonice i drugi poslovni prostori (npr. u pothodnicima) i sl.

Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

Nestambene zgrade jesu građevine koje nemaju stambene površine ili je manje od 50% ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

Površina zgrade jest zbroj površina svih etaža u zgradi koje su obuhvaćene vanjskim zidovima.

Korisna površina stana jest podna površina stana mjerena unutar zidova stana.

Volumen zgrade jest zbroj volumena svih natkrivenih dijelova zgrade uključujući vanjske zidove.

Ostale građevine jesu sve građevine koje nisu zgrade, npr. ceste, pruge, cjevovodi, mostovi, brane, sportski tereni itd.

Novogradnja je gradnja nove građevine na mjestu na kojem prije nije bilo nikakve građevine ili je postojala, ali je uklonjena.

Rekonstrukcije su građevinski radovi kojima se utječe na bitna svojstva postojećih građevina, npr. dogradnja i nadogradnja, prenamjena i drugi radovi kojima se bitno poboljšava uporabna vrijednost građevine (npr. kapacitet, kakvoća, funkcija) i/ili kojima se produljuje ili barem obnavlja njezino trajanje.

Vrijednost radova određuje se prema troškovniku koji prilaže investitor. Osnova je za izračunavanje pristojbe za izdavanje građevinske dozvole.

2.4. PROCJENA FIZIČKIH I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINE

2.4.1. Procjena fizičkih rizika nekretnine

Procjena fizičkih rizika predmetne nekretnine, uz primjenu vlastite empirijske metodologije i uzimajući u obzir područje na kojemu se nekretnina nalazi kao i specifične značajke nekretnine, provodi se na standardizirani način prema nastavno navedenoj taksonometriji.

<u>VRSTA RIZIKA</u>	<u>STUPNJEVI OZBILJNOSTI RIZIKA</u>
RIZIK OD RIJEČNE POPLAVE	VRLO NIZAK
RIZIK OD BUJICE	VRLO NIZAK
RIZIK PODIZANJA RAZINE MORA	VRLO NIZAK
RIZIK OD POŽARA	UMJEREN
RIZIK OD OLUJE	UMJEREN

Prethodno provedeno stupnjevanje rizika, odnosno stupanj ozbiljnosti je ocijenjen prema nastavnim definicijama.

Vrlo visok:	S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, nekretnina će sigurno biti znatno oštećena.
Visok:	S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, vrlo je vjerojatno da će imovina pretrpjeti znatnu štetu.
Umjeren:	S obzirom na to da područje na kojem se imovina nalazi povijesno nije izuzeto od takva događaja (npr. u prosjeku povratno razdoblje od oko petsto godina za riječne poplave i oluje), i s obzirom na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se dogodi određeni događaj, na nekretnini bi moglo doći do oštećenja.
Nizak:	S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, mala je vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili se može dogoditi zanemariva šteta na nekretnini.
Vrlo nizak:	S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, postoji vrlo niska vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili mala vjerojatnost bilo kakve štete na nekretnini.

Treba spomenuti kako na predmetnoj nekretnini nisu uspostavljene nikakove mjere za ublažavanje prethodno ocijenjenih fizičkih rizika nekretnine.

2.4.2. Procjena tranzicijskog rizika nekretnine

Tranzicijski rizik nekretnine predstavlja promjenu u standardima energetske učinkovitosti i izravno je povezan s energetske certifikatima. Imajući u vidu kako predmetna nekretnina nije grijana niti hladjena može se kazati kako je **tranzicijski rizik predmetne nekretnine neodređen**.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - OPĆENITO

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (NN 78/15) čl.24. st.5., te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (NN 105/15), a koji poznaju slijedeće metodologije utvrđivanja tržišne vrijednosti.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, 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) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se 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.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

3.1.2. Troškovna metoda

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

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

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 i 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, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

3.1.3. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na nekretninu koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti – neizgrađena zemljišna čestica, kao odabir metodologije nameće se isključivo – Poredbena metoda.

Smatramo kako je ovo najbolji i u principu najrealniji način izračuna tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

3.2.1. Ulazni parametri za izračun

Ukupna površina predmetne nekretnine preuzeta je iz Izvatka iz zemljišne knjige (identična je i u katastarskom operatu), te iznosi 25 m².

Poredbene nekretnine, a koja će poslužiti kao osnova za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, preuzete su iz aplikacije eNekretnine, pri čemu su za poredbene nekretnine uzete nekretnine na vrlo bliskoj i usporedivoj lokaciji, a koje će se nastavno intervremenski i interkvalitativno izjednačiti.

Nekretnine koje su ušle u daljnju evaluaciju su nastavno prikazane iz sustava eNekretnina.

Dan vrednovanja je – 14. svibnja 2025. godine.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da su isti za građevinska zemljišta izvedeni od strane Splitsko-dalmatinske županije, za nastavnu evaluaciju isti će se i koristiti, a sve za razdoblje unatrag 4 godine prema danu vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.dzs.hr>), zadnje dostupno stanje.

Indeksni nizovi – Splitsko Dalmatinska županija – područje Jadrana

INDEKSNI NIZOVI – SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA					
Područje JADRAN					
Vrsta nekretnine	GODINA				
	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
<i>Građevinsko zemljište</i>	100	106,25	112,07	118,48	128,11
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100	104,02	110,77	116,92	148,05
<i>Stanovi/apartmani</i>	100	108,74	122,23	139,71	148,64



Poredbene nekretnine koje su ušle u evaluaciju

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1714015
Datum pregleda	22.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4787220
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.07.2022
Površina u prometu	13,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.689,04
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	14.03.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2190933
Datum pregleda	22.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5386307
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.10.2024
Površina u prometu	1.664,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	418.067,00
Datum ugovora	25.04.2024
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-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2101895
Datum pregleda	22.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5265401
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.04.2024
Površina u prometu	401,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	120.000,00
Datum ugovora	28.03.2024
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-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2044347
Datum pregleda	22.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4637244
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	170,00
Vrijednost nekretnine (KN)	179.697,02
Vrijednost nekretnine (EUR)	24.000,00
Datum ugovora	01.09.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA

3.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1	2	3	4	5	6
	ADRESA	Makarska	Makarska	Makarska	Makarska	Makarska	Makarska
	Z.K.Č.BR. (KATASTAR)	411/8	411/6	411/8 ; 411/4	407/4	422/2	428/3
	K.O.	Makarska Makar	Makarska Makar	Makarska Makar	Makarska Makar	Makarska Makar	Makarska Makar
	VRSTA NEKRETNINE	GZ - Stambena namjena	GZ - Stambena namjena	GZ - Stambena namjena	GZ - Stambena namjena	GZ - Stambena namjena	GZ - Stambena namjena
	CJENOVNI BLOK	Makarska – građevinsko 2	Makarska – građevinsko 2	Makarska – građevinsko 2	Makarska – građevinsko 2	Makarska – građevinsko 2	Makarska – građevinsko 2
	POVRŠINA U PROMETU (m²)	14,06 m2	13,00 m2	28,12 m2	1.664,00 m2	401,00 m2	170,00 m2
	CIJENA (Eura)	5.608,75 €	3.000,00 €	11.217,50 €	418.067,00 €	120.000,00 €	24.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA (Euro/m²)	<u>398,92 €/m2</u>	<u>230,77 €/m2</u>	<u>398,92 €/m2</u>	<u>251,24 €/m2</u>	<u>299,25 €/m2</u>	<u>141,18 €/m2</u>
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV-a	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Drugi kvartal 23	Prvi kvartal 22	Drugi kvartal 23	Drugi kvartal 24	Prvi kvartal 24	Treći kvartal 21
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	NE	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	Visoka jedinična cijena		Visoka jedinična cijena			
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	2.	2.	2.	1	1.	2.
INDEKS RAZVIJENOSTI	INDEKS RAZVIJENOSTI LOKACIJE						
	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)		-		-	-	-
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)		-		-	-	-
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,000		1,000	1,000	1,000
	Jedinična cijena nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (Euro/m²)		230,77 €/m2		251,24 €/m2	299,25 €/m2	141,18 €/m2

MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije		112,07		128,11	128,11	108,25
Korektivni faktor (PN/UN)		1,14		1,00	1,00	1,21
Jedinična cijena nakon intervremenskog izjednačenja (Euro/m²)		263,80 €/m2		251,24 €/m2	299,25 €/m2	170,22 €/m2
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
Koeficijent iskoristivosti (KI)		1,80		1,80	1,80	1,80
Koeficijent za preračunavanje (KP)		1,28		1,28	1,28	1,28
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00		1,00	1,00	1,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 80%		1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	2. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 80%
ODABRANI ODNOS		80/80%		80/100%	80/100%	80/80%
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00		0,80	0,80	1,00
Jedinična cijena nakon korekcije kategorizacije zemljišta (Euro/m²)		263,80 €/m2		200,99 €/m2	239,40 €/m2	170,22 €/m2
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	218,60 €/m2					
KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA						
Površina čestice		1,00		1,00	1,00	1,00
Oblik parcele, morfologija i topografija – iskoristivost u pogledu gradnje		1,00		1,00	1,00	1,00
Položaj (lokacija i mikrolokacija)		1,00		1,00	1,00	1,00
Infrastruktura		1,00		1,00	1,00	1,00
Blizina bitnih javnih prometnica		1,00		1,00	1,00	1,00
Ostalo		1,00		1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		263,80 €/m2		200,99 €/m2	239,40 €/m2	170,22 €/m2

STATISTIKA

PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	218,60 €/m2					
APSOLUTNO ODSTUPANJE		45,19 €/m2		-17,61 €/m2	20,80 €/m2	-48,38 €/m2
RELATIVNO ODSTUPANJE		20,67%		-8,06%	9,51%	-22,13%
ULAZI U PRORAČUN		DA		DA	DA	DA
VRIJEDNOST USPoredNE NEKRETNINE		263,80 €/m2		200,99 €/m2	239,40 €/m2	170,22 €/m2
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		2.042,51		310,12	432,54	2.340,78
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	2.785,17		STANDARDNA DEVIJACIJA	37,32	17,07%	
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	74,63					
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠNE ČESTICE (Euro/m2)	218,6039 €/m2					

NEKRETNINA – ZEMLJIŠNA ČESTICA		
Prosječna jedinična cijena dijela zemljišne čestice unutar granica građevinskog područja – S NAMJENA		218,6039 €/m2
Prosječna jedinična cijena dijela zemljišne čestice izvan granica građevinskog područja – P NAMJENA		0,0000 €/m2
Površina zemljišta – ukupna		25,00 m2
Ukupna površina dijela zemljišne čestice unutar građevinskog područja – S NAMJENA		25,00 m2
Ukupna površina dijela zemljišne čestice izvan granica građevinskog područja – P NAMJENA		0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	reguliran	-
Suvlasnički udio		-
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		5.465,10 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Umjerena	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:		0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 €
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0%	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nije zabilježen: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – ZEMLJIŠNA ČESTICA		5.465,10 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – 953/1145 DIJELA ZEMLJIŠNE ČESTICE PRIJE ZAOKRUŽIVANJA		4.548,68 €
<u>TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST – 953/1145 DIJELA ZEMLJIŠNE ČESTICE</u>		<u>4.550,00 €</u>
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA – 953/1145 DIJELA ZEMLJIŠNE ČESTICE		218,67 €/m2

3.4. ZAKLJUČAK

Posljedično, prema izvršenom izračunu utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine, u naravi zemljišne čestice na adresi Stari Velikobrdski put bb, k.č.br. 350/5, (z.k.č.br. 1886/5), k.o. Makarska - Makar, kako slijedi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST – ZEMLJIŠNA ČESTICA	5.465,10 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – 953/1145 DIJELA ZEMLJIŠNE ČESTICE PRIJE ZAOKRUŽIVANJA	4.548,68 €
<u>TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST – 953/1145 DIJELA ZEMLJIŠNE ČESTICE</u>	<u>4.550,00 €</u>
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA – 953/1145 DIJELA ZEMLJIŠNE ČESTICE	218,67 €/m ²

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (porez na promet nekretnina) sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu na dodanu vrijednost, tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Izradio:

**stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

Tomislav Žanić dipl. ing. građ.

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Detaljniji pregledi nisu predmet ovoga elaborata. Umanjene vrijednosti naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvređuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Za ovaj elaborat nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja, niti bilo kakve analize tla. Uvjeti i prava iskorištavanja nafte, plina, voda, ugljena kao niti drugih podzemnih minerala nisu istraživani.

Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni. Javne površine koje se odnose na nekretninu su pregledane. Za stvari pravne prirode, a posebice vlasnička prava ne snosimo nikakovu odgovornost.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, zadržavamo pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenbeni elaborat.

Prema našem saznanju, a niti sa naše strane nije urađena nikakova studija utjecaja na okoliš, a posljedice koje bi uslijed eventualnog zagađivanja okoliša ili zemljišta u neposrednoj blizini mogle imati na predmetni elaborat. Iste se mogu prosuđivati samo i nakon provođenja nezavisne i profesionalne studije o okolišu.

Izražene vrijednosti u ovom elaboratu temeljene su na navedenim pretpostavkama i vrijede jedino za navedenu svrhu i za navedeni datum. Iste su bazirane na stanju nacionalne ekonomije i kupovne moći u navedenoj valuti, sve na već navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost. Naknada za naručenu procjenu niti na koji način ne utječe o zaključcima o vrijednosti. Mi smo djelovali kao nezavisna stranka, uz pretpostavku, bez neovisne verifikacije, u točnost svih nam prezentiranih i dostavljenih podataka.

Zadržavamo pravo pridruživanju Vašeg imena u našu listu klijenata, a svi dokumenti, radni materijali i dokumentacija prikupljena za izradu predmetnog elaborata postaje naša imovina.

Posljedično, a po pravnoj osnovi, smatramo kako je svaka konverzacija, povjereni nam dokumenti i materijali, te u konačnosti i predmetni elaborat povjerljiv.

Svi spomenuti uvjeti mogu se mijenjati samo uz pisanu suglasnost stranaka.

5. PRILOZI

5.1. FOTODOKUMENTACIJA (google street view)



5.2. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranaka.

**stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

Tomislav Žanić, dipl. ing. građ.

5.3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 12.05.2025. 15:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA-MAKAR

Broj ZK uložka: 1198

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1539/2019

Aktivne plombe: Z-3326/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1886/5	MALINIK			25	
		UKUPNO:			25	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Suvlasnički dio: 96/1145		
	ŠARIĆ MARIJA ROĐ.ČALJKUŠIĆ KĆI PETRA, OIB: 07038711183	
8. Suvlasnički dio: 96/1145		
	MENDEŠ IVANA, OIB: 33542808991, STARI VELIKOBRDSKI PUT 59, 21300 MAKARSKA	
9. Suvlasnički dio: 953/1145		
	USKOPLJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 17385818597, TUČEPSKA 7, 21300 MAKARSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 390467/2025



Kontrolni broj: 31136867282a992

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

5.5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



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

Stanje na dan: 12.05.2025

OSS evidencijski broj: 1336384/2025

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKARSKA-MAKAR (Mbr. 317063)

Posjedovni list: 3680

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
96/1145	ŠARIĆ MARIJA, NERETVANSKIH KNEZOVA 8, 21300 MAKARSKA, HRVATSKA (VLASNIK)	07038711183
96/1145	MENDEŠ IVANA, STARI VELIKOBRDSKI PUT 59, 21300 MAKARSKA, HRVATSKA (VLASNIK)	33542808991
953/1145	USKOPLJE D.O.O. U STEČAJU, TUČEPSKA 7, 21300 MAKARSKA, HRVATSKA (VLASNIK)	17385818597

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
		350/5	POŽARE	25	5		
			MASLINIK	25			
Ukupna površina katastarskih čestica				25			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 31139323b2a3fc7

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjvanastizija.hr/public/preuzmiDokument> unoseći kontrolni broj. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stoga podataka u trenutku izrade isprave.