

TD: 2024/08/24-1

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju
Ulica 4. gardijske brigade 5
Dugopolje

VLASNIK: MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju
Ulica 4. gardijske brigade 5
Dugopolje

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnina:**
Građevinsko zemljište zk.ul.br. 2287 k.o. DUGOPOLJE
k.č.br. 1914/141 i Građevinsko zemljište zk.ul.br. 2287
k.o. DUGOPOLJE k.č.br. 1914/153

LOKACIJA: Dugopolje
k.č.br. 1914/141 i k.č.br. 1914/153

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 16.01.2025. godine iznosi:

701,000.00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 29 stranica s prilogama. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina

DIREKTOR: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.

U Zagrebu, siječanj 2025. godine



SADRŽAJ:

A. OPĆI DIO

- RJEŠENJE O UPISU DRUŠTVA
- RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Bernard Mahečić
- POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE / POSJEDOVNI LIST
 - IZVADAK IZ KATASTRA
 - FOTODOKUMENTACIJA

B. OPĆI PODACI

- OPĆI PODACI O NEKRETNINI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE
- PODACI O OČEVIDU I ZADATAK
- PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
- POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

C. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
- OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE


E. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

F. IZJAVA VJEŠTAKA

G. SAŽETAK

A. OPĆI DIO

A.1. RJEŠENJE O UPISU DRUŠTVA

| | | |
|---|---|---|
|  | REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU | Tt-22/27349-2 MBS: 081446636 EUID: HRSR.081446636 |
|---|---|---|

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sudskom savjetniku Klari Koketi u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, Zagreb, Nova cesta 52, 09.06.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Nova cesta 52, u registarski uložak s MBS 081446636, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 9. lipnja 2022. godine

Sudski savjetnik
Klara Koketi

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

D003, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 1 od 2

A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-125/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



- O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-1

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

k.č.br. 1914/141 i 1914/153 k.o. DUGOPOLJE

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 5

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE / POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN

Stanje na dan: 16.01.2025. 11:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj ZK uložka: 2287

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17534/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-------|-----------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1914/141 | KAMENJAR | | | 6072 | Pripis iz uložka 2139 |
| 2. | 1914/153 | KAMENJAR | | | 5733 | Pripis iz uložka 2139 |
| | | UKUPNO: | | | 11805 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 MUCIĆ & CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90091420648, ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5, 21204 DUGOPOLJE | |
| 1.4 | Zaprimljeno 20.09.2019.g. pod brojem Z-31029/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI I RJEŠENJE BROJ OVR-1247/19 16.09.2019, PRIJEDLOG ZA OVRHU BROJ OVR-1247/19 23.07.2019, zabilježba ovrhe ovrhovoditelja OTP banka d.d. Split, OIB: 52508873833, Split, Domovinskog rata 61 na nekretninama ovršenika MUCIĆ & CO d. o.o., OIB: 90091420648, Ulica 4. Gardijske Brigade 5, 21204 Dugopolje, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom. | |
| 1.9 | Zaprimljeno 31.01.2023.g. pod brojem Z-4612/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, BROJ: 4. ST-648/2022-20 27.01.2023, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom MUCIĆ & Co d.o.o., OIB: 90091420648, Ulica 4. gardijske brigade 5, Dugopolje i imenovanja stečajnog upravitelja u osobi Josip Dujmović, OIB: 64654036303, Split, Put Skalica 10. | na 1 (1.2) |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|-----------|---|---------------------|-----------------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 05.07.2010. broj Z-1742/10 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg.br. 353/10, od 14. lipnja 2010.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od četirijunapetstotisućaeura, u kunsnoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate i nuzgredice, na teret 1. z.k. tijela, a u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16, SPLIT | 4.500.000,00 EUR | SPOREDNI ULOŽAK |
| 1.2 | Zabilježuje se postojanje GLAVNOG ULOŠKA u ZU 2063 ko Dugopolje i SPOREDNOG ULOŠKA u ZU 820 ko Murvica. | | |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 26.03.2015. broj Z-678/15 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama "U Splitu, 11. ožujka 2015. godine" solemniziranom pod brojem OV-2388/15 pred javnim bilježnikom Ilijom Šarićem u Splitu, 25. ožujka 2015. godine, a na teret nekretnine upisane u listu "A.I.", uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od slovima: petmilijunapetstopedesetčetirtisućehrvatskihuna, uvećano za pripadajuću redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, naknadu za rezervaciju sredstava na neiskorišteni iznos kredita po stopi od 0,25% godišnje, bankarsku naknadu po stopi od 0,8% jednokratno unaprijed na iznos kredita, zakonske zatezne kamate, kao i druge nuzgredice, te eventualne troškove prisilne naplate sve prema uvjetima iz gore navedenog Sporazuma, u korist: IMEX BANKA D.D., OIB: 99326633206, SPLIT, TOLSTOJEVA 6 | 5.554.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| 2.2 | Zaprimljeno 26.03.2015. broj Z-678/15 Zabilježuje se da je pravo zalogu pod red.br.2.1. kao "Glavni uložak" određen Z.U.4885 / poduložak 233 K.O. Solin. | | |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 26.03.2015. broj Z-678/15 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama "U Splitu, 11. ožujka 2015. godine" solemniziranom pod brojem OV-2388/15 pred javnim bilježnikom Ilijom Šarićem u Splitu, 25. ožujka 2015. godine, a na teret nekretnine upisane u listu "A.I.", uknjižuje se pravo nadhipoteke vrhu hipoteke pod red. br.2.1. radi osiguranja potraživanja HBOR-a prema predlagatelju osiguranja po citiranom Sporazumu u iznosu od slovima: petmilijunapetstopedesetčetirtisućehrvatskihuna, uvećano za pripadajuću redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje koja je promjenjiva, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, naknadu za rezervaciju sredstava na neiskorišteni iznos kredita po stopi od 0,25% godišnje, naknade za obradu kreditnog zahtjeva po stopi od 0,4% jednokratno unaprijed na iznos kredita, zateznu kamatu po stopi od 12% godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: 2200-1581/15 od 18. veljače 2015. godine, njegovim priložima i gore navedenom Sporazumu, u korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9 | 5.554.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| 3.2 | Zaprimljeno 26.03.2015. broj Z-678/15 Zabilježuje se da je pravo nadhipoteke pod red.br.3.1. kao "Glavni uložak" određen Z.U.4885 / poduložak 233 K.O. Solin. | | |

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-1

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

k.č.br. 1914/141 i 1914/153 k.o. DUGOPOLJE

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: **7**

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|----------------|-----------|
| 4.1 | Zaprimljeno 22.12.2022.g. pod brojem Z-54196/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BR. OVR-2101/2022-5 22.12.2022, uknjižba založnog prava na temelju ovršne isprave - Rješenja o ovrsi Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Split, Klasa: UP/I-415-02/2022-001/04993 od 19. srpnja 2022. godine, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 4.202.212,42 kn / 557.729,43 eura sa zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 2.485.530,18 kn / 329.886,55 eura teče od 28. srpnja 2022. godine pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena te radi osiguranja iznosa od 42.020,00 kn / 5.577,01 eura na ime troška predlagatelja osiguranja, a koji upis ima red prvenstva s danom 17. listopada 2022. godine stečenim pod posl.br. Z-43072/22, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT | 557.729,43 EUR | |
| 4.2 | Zaprimljeno 22.12.2022.g. pod brojem Z-54196/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE | | na 4.1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2025.

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-1

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

k.č.br. 1914/141 i 1914/153 k.o. DUGOPOLJE

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 8



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.01.2025. 11:37

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUGOPOLJE (Mbr. 329525)

Posjedovni list: 1233

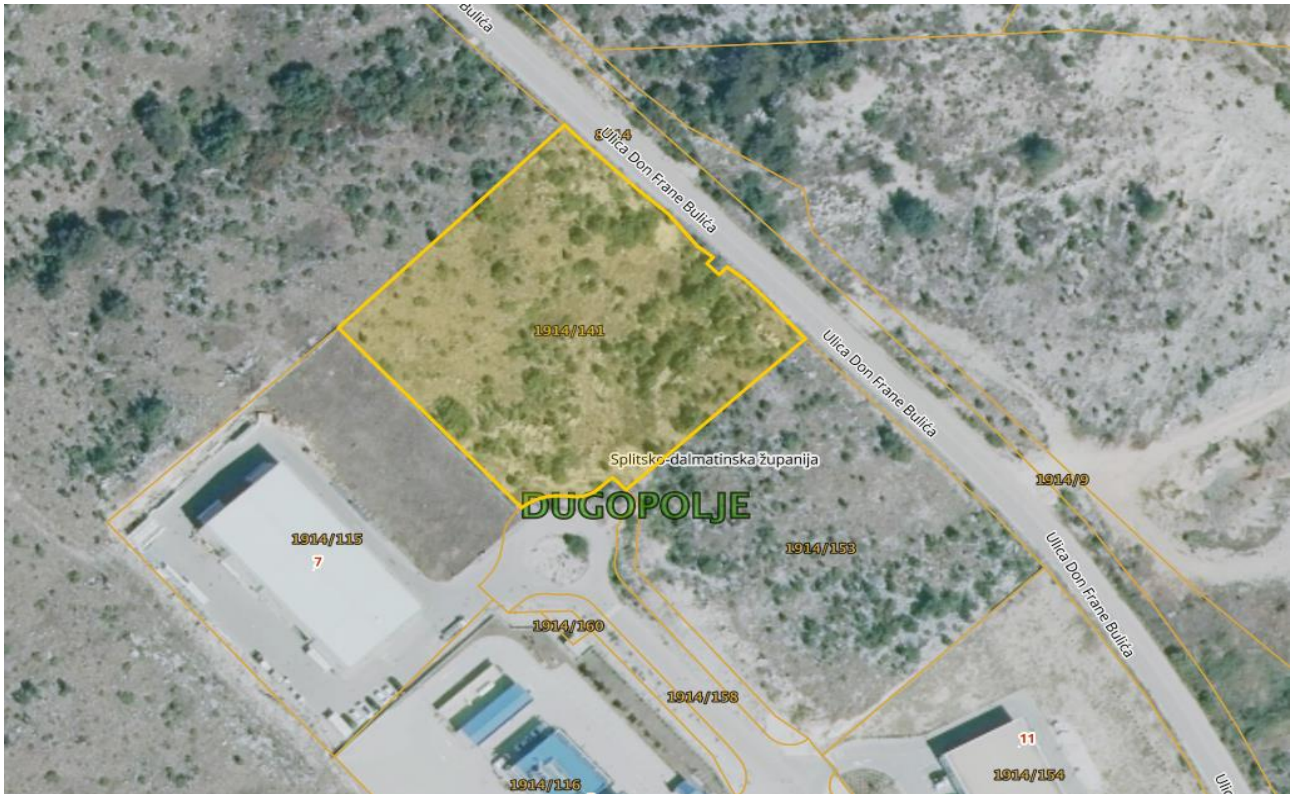
| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|--|-------------|
| 1/1 | MUCIĆ & CO D.O.O. U STEČAJU, ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA | 90091420648 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1914/141 | KOZJAK | 6072 | 7 | | |
| | | | KAMENJAR | 6072 | | | |
| | | 1914/153 | KOZJAK | 5733 | 7 | | |
| | | | KAMENJAR | 5733 | | | |
| | | 5861/299 | ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5 | 3446 | 8 | | |
| | | | HOTEL, ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5 | 2230 | | | |
| | | | DVOR | 1216 | | | |
| | | 5861/457 | PODI | 42 | 8 | | |
| | | | KAMENJAR | 42 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 15293 | | | |

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

➤ IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija



ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-1

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

k.č.br. 1914/141 i 1914/153 k.o. DUGOPOLJE

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: **10**

➤ **FOTODOKUMENTACIJA**



B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADA I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje u naravi predstavljaju: dva građevinska zemljišta.

| Zemljišni odjel Suda | | | | | | odgovara | Ured za katastar i geodetske poslove | | |
|----------------------|------------|-----------|-------------------|-----------------|---------------|----------|--------------------------------------|-------------------|-----------------|
| z.k. čestica | zk. uložak | poduložak | katstarska općina | opis nekretnine | površina /m2/ | | k. čestica | katstarska općina | posjedovni list |
| 1914/141 | 2287 | /// | DUGOPOLJE | KAMENJAR | 6,072.00 | | 1914/141 | DUGOPOLJE | 1233 |
| 1914/153 | 2287 | /// | DUGOPOLJE | KAMENJAR | 5,733.00 | 1914/153 | DUGOPOLJE | 1233 | |

Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-125/2021, Županijski sud u Zagrebu za Bernarda Mahečić

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 08.08.2024. godine

Datum vrednovanja: 16.01.2025. godine

Datum kakvoće: 16.01.2025. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 2287 k.o. Dugopolje, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, Općinskog suda u Splitu – Neslužbena kopija, stanje na dan 16.01.2025.

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetna građevinska zemljišta nalaze se u Dugopolju, unutar poduzetničke zone Bani sjever. Poduzetnička zona nalazi se uz autocestu A1 Zagreb-Split-Dubrovnik te brzu cestu D1 Split-Solin-Klis-Dugopolje. Poduzetnička zona Bani sjever, zajedno s ostalim poduzetničkim zonama čini jedinstvenu poduzetničku cjelinu. Više od 80% prostora namijenjeno je razvoju poduzetništva, dok je ostatak rezerviran za stambene i sportsko-rekreacijske zone. Trenutno se u gospodarskim zonama nalazi više od 115 objekata u kojima posluje oko 225 tvrtki sa više od 2 tisuće zaposlenih.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

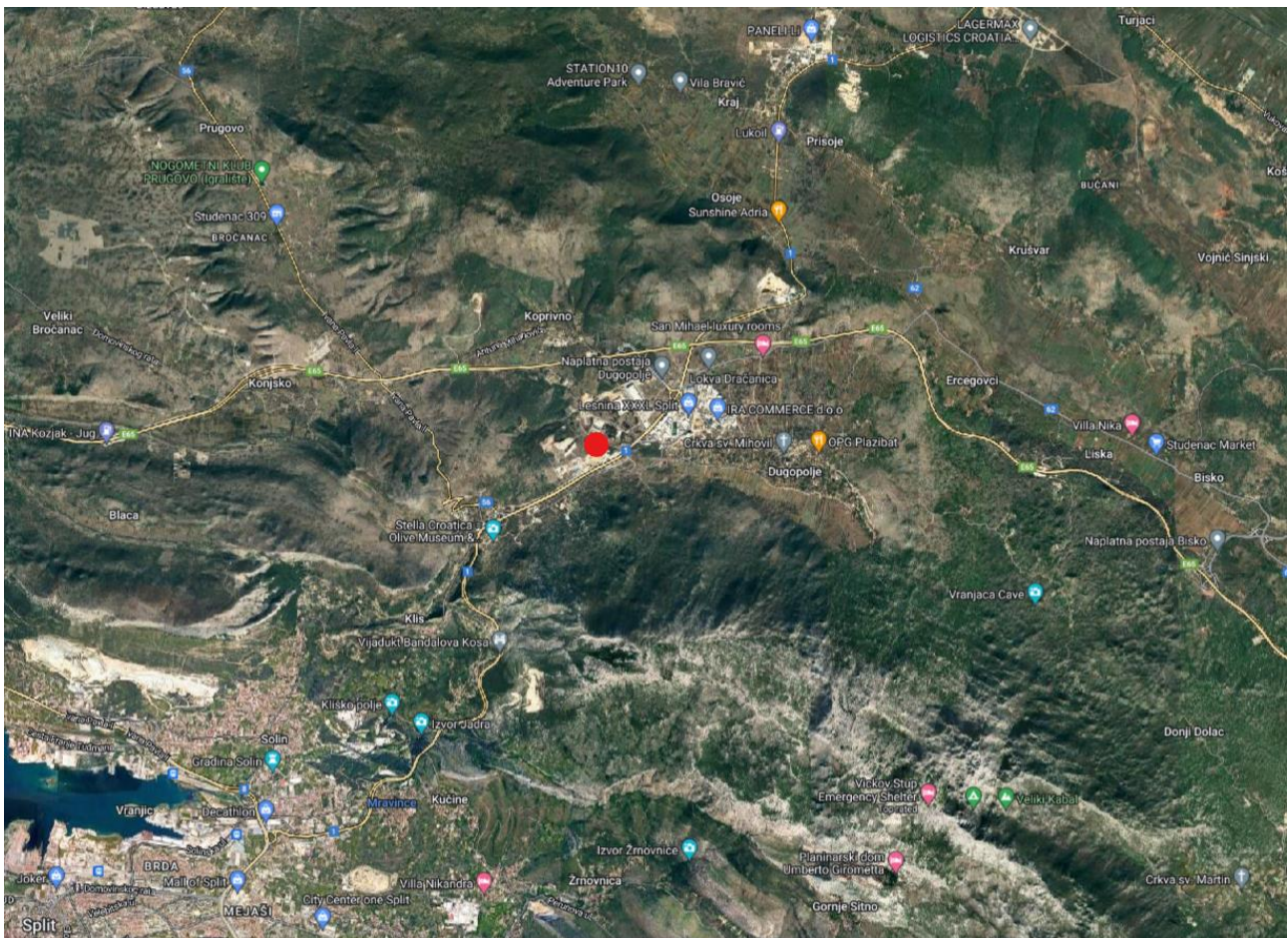
Predmet procjene su dvije nekretnine: građevinsko zemljište k.č.br. 1914/141 k.o. Dugopolje, površine 6,072.00 m² i građevinsko zemljište k.č.br. 1914/153 k.o. Dugopolje, površine 5,733.00 m². Predmetne nekretnine su susjedne. **Vrijednost svake nekretnine procijenit će se zasebno, korištenjem iste metode. U zaključku će biti prikazana ukupna vrijednost obje nekretnine.**

Građevinsko zemljište k.č.br. 1914/141 pravilnog je oblika. Zemljište s dvije strane ima pristup javno prometnoj površini. Zemljište je neizgrađeno. U neposrednoj okolici nalaze se gospodarski objekti i neizgrađena zemljišta. Zemljište je ravno, pogodno za gradnju.

Građevinsko zemljište k.č.br. 1914/153 pravilnog je oblika. Zemljište s dvije strane ima pristup javnoj prometnoj površini. Zemljište je neizgrađeno. U neposrednoj okolici nalaze se gospodarski objekti i neizgrađena zemljišta. Zemljište je potrebno poravnati, te samim time zahtjeva dodatna ulaganja u odnosu na susjednu parcelu.

Objekti nekretnine po svojim urbanističkim karakteristikama, a i samim smještajem prigodne su za gospodarsku namjenu.

Makrolokacija:



ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-1

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

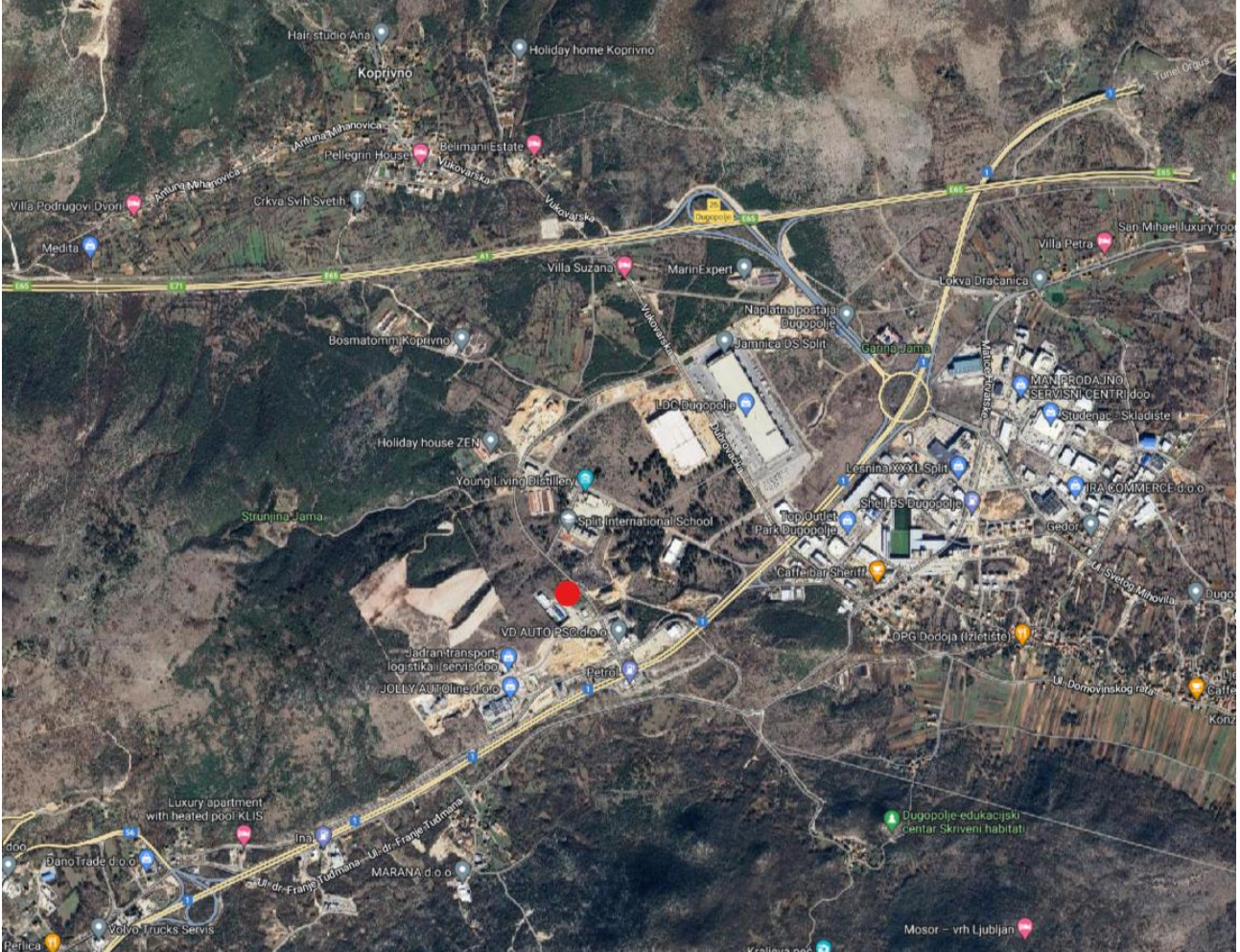
k.č.br. 1914/141 i 1914/153 k.o. DUGOPOLJE

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

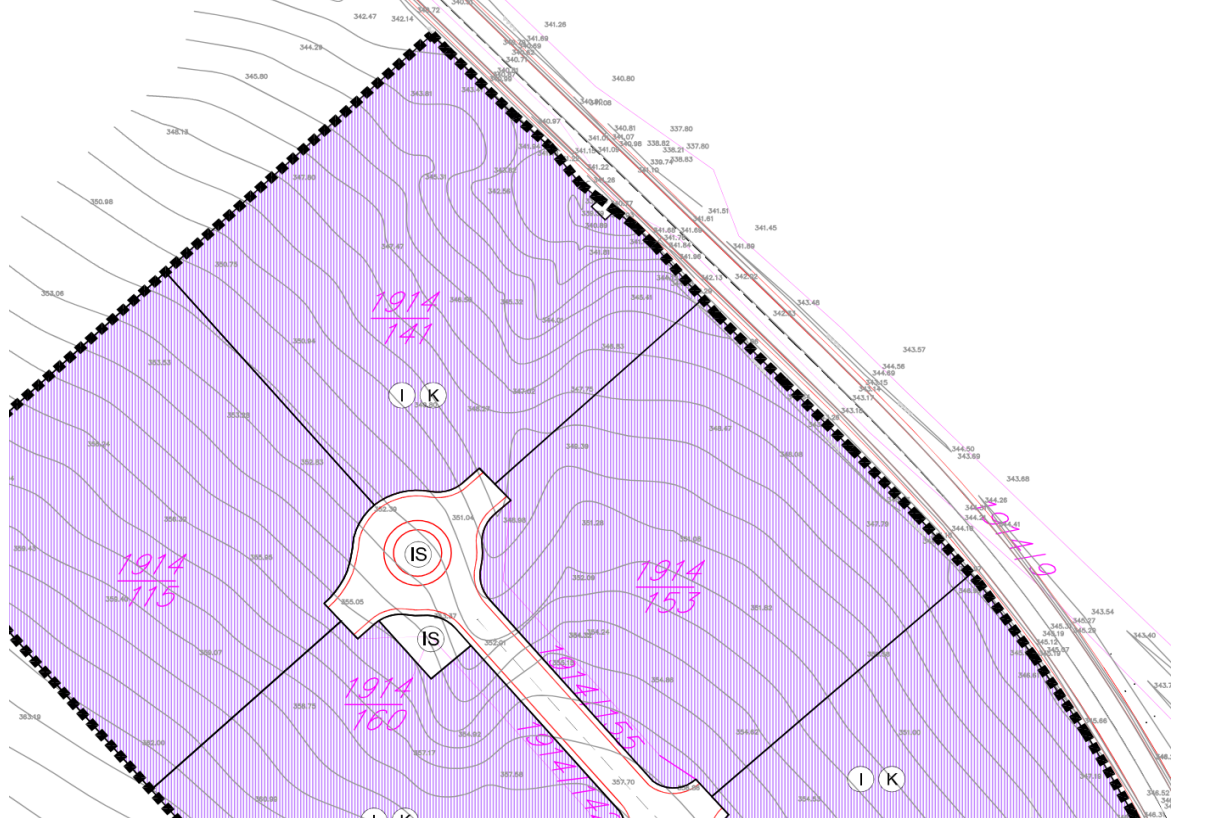
List: 14

Mikrolokacija:

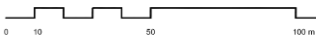


Prostorni plan: DPU-područja Dugopolje - Bani sjever

Predmetne čestice se nalaze unutar zone oznake I-K - gospodarske namjene



mj. 1:1000



IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA DUGOPOLJE - BANI SJEVER

OPĆINA DUGOPOLJE

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ ZNAKOVLJA:

| | |
|-------|---|
| ■■■■■ | GRANICA OBUHVATA DPU-a |
| — | GRANICA GRADEVNE ČESTICE |
| I K | GOSPODARSKA NAMJENA /PROIZVODNA I POSLOVNA/ |
| RD | GOSPODARSKA NAMJENA /RECIKLAŽNO DVORIŠTE/ |
| K | GOSPODARSKA NAMJENA /POSLOVNA/ |
| Z1 | JAVNA ZELENA POVRŠINA |
| IS | POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (JAVNO PROMETNE POVRŠINE I TRAFOSTANICE) |
| ■ | POKOS BRZE CESTE |

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| Županija | SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA | |
| Općina / grad | OPĆINA DUGOPOLJE | |
| Naziv prostornog plana: | IZMJENE I DOPUNE DPU-a PODRUČJA DUGOPOLJE - BANI SJEVER | |
| Naziv kartografskog prikaza: | DETALJNA NAMJENA POVRŠINA | |
| Broj kartografskog prikaza: | 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000 |
| Odluka predstavničkog tijela o Izradi Plana "Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 1/18 | Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana "Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 2/18 | |
| Javna rasprava (datum objave) U "Slobodnoj Dalmaciji" od 21.02.2018. godine | Javni uvid održan od: 02.03.2018. godine do: 10.03.2018. godine | |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: načelnik Perica Bosančić, dipl.ing.el. | |
| Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: | "ARCHING STUDIO" d.o.o. Split | |
| Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: | Odgovorna osoba: Srđan Šegvić, d.j.a. | |
| Odgovorni voditelj: | Srđan Šegvić, d.i.a. | |
| Stručni tim u izradi plana: PLANEER: SRĐAN ŠEĀVIĆ, dipl.ing.arh. SURADNICI: GORAN MILUN, ing.arh. MIRELA BUBLE, dipl.Loec. JOSIP GILJANOVIĆ, dipl.ing.elek. IVO MAKJANIĆ, dipl.ing.grad. DRAGO DAMJANIĆ, dipl.ing.grad. ANA CRLJENICA, mag.ing.prosp.arh. | ARCHING STUDIO d.o.o., Split ARCHING STUDIO d.o.o., Split ARCHING STUDIO d.o.o., Split GILAN d.o.o., Split HIDRODIZAJN d.o.o., Split PROJEKTI BIRO DAMJANIĆ d.o.o., Split JADRO d.d., Split | |
| Pečat predstavničkog tijela: | Predsjednik predstavničkog tijela: Joško Četlin, d.lg. | |

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 114/15, 122/15),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr,
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>

C. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

C.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

U 2024. godini, predviđa se da će realni BDP također rasti za 2,6%, uglavnom zbog snažne domaće potražnje i značajnog prijenosa učinaka iz prethodnog razdoblja. Ovo je malo iznad jesenske prognoze. Očekuje se ubrzanje rasta potrošnje kućanstava kako inflacija popušta, a zaposlenost i realne plaće nastavljaju rasti. Značajna potpora rastu plaća očekuje se iz državnog sektora, gdje su predviđena značajna (jednokratna) povećanja uslijed reforme sustava plaća u javnom sektoru. Očekuje se usporavanje rasta investicija i javne potrošnje, ali će i dalje ostati stabilni, uzimajući u obzir nastavak provedbe Plana oporavka i otpornosti te očekivano olakšanje uvjeta financiranja. Nakon što je dosegao relativno visoke razine, očekuje se usporavanje rasta izvoza usluga, dok se predviđa ponovni rast izvoza roba uz postupni oporavak vanjske potražnje. Zbog većeg rasta uvoza, očekuje se da će neto izvoz dati mali negativni doprinos rastu BDP-a. U 2025. godini, predviđa se rast BDP-a od 2,8%, što je nepromijenjeno u odnosu na jesen, i očekuje se da će ostati široko utemeljen. Očekuje se određeno preusmjeravanje, pri čemu će se pozitivan doprinos domaće potražnje vjerojatno smanjiti, a vanjska trgovina dodati rastu uz daljnje jačanje izvoza.

HICP inflacija smanjila se na 8,4% u 2023. godini, sa 10,7% u 2022. godini, dok je inflacija isključujući energiju i hranu iznosila 8,8%. Obje su stope bile iznad odgovarajućih stopa za eurozonu od 5,4% i 5%. Usporavanje HICP inflacije tijekom 2023. godine uglavnom je bilo vođeno cijenama energije i prerađene hrane. Inflacija usluga pokazala se postojanijom, s značajnim doprinosom usluga povezanih s turizmom, što uglavnom odražava inozemnu potražnju. Predviđa se da će HICP inflacija iznositi 2,5% i 2% u 2024. i 2025. godini, s očekivanjem da će cijene energije i neprerađene hrane biti glavni pokretači pada, dok se predviđa da će inflacija usluga ostati otpornija. U usporedbi s jeseni, to je uglavnom nepromijenjeno za 2024. godinu, ali revidirano naviše za 2025. godinu. Postoji rizik od sporijeg pada inflacije od očekivanog zbog pritiska troškova plaća, posebno ako se ti pritisci ne apsorbiraju kroz profit poduzeća.

| Indicators | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------|------|------|------|
| GDP growth (% , yoy) | 3.1 | 3.3 | 2.9 |
| Inflation (% , yoy) | 8.4 | 3.5 | 2.2 |

¹

¹ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/croatia/economic-forecast-croatia_en

| | 2022. | 2023. | 2024. | 2025. | 2026. |
|--|------------|------------|------------|------------|------------------|
| Realni BDP | 7,0 | 3,1 | 3,3 | 2,8 | 2,6 |
| Osobna potrošnja | 6,7 | 3,1 | 4,9 | 2,9 | 2,7 |
| Potrošnja države | 2,7 | 6,6 | 3,0 | 2,7 | 2,2 |
| Investicije u kapital | 0,1 | 4,2 | 2,4 | 2,4 | 3,1 |
| Izvoz robe i usluga | 27,0 | -2,9 | 2,5 | 2,4 | 2,4 |
| Uvoz robe i usluga | 26,5 | -5,3 | 3,6 | 2,6 | 2,5 |
| Doprinosi rastu BDP-a² | | | | | |
| Domaća potražnja | 4,4 | 4,0 | 3,9 | 2,8 | 2,7 |
| Izvoz robe i usluga | 13,3 | -1,7 | 1,4 | 1,2 | 1,3 |
| Uvoz robe i usluga | -13,8 | 3,4 | -2,0 | -1,4 | -1,4 |
| Zalihe | 3,1 | -2,6 | 0,1 | 0,1 | 0,0 ² |

² izvor: www.hnb.hr

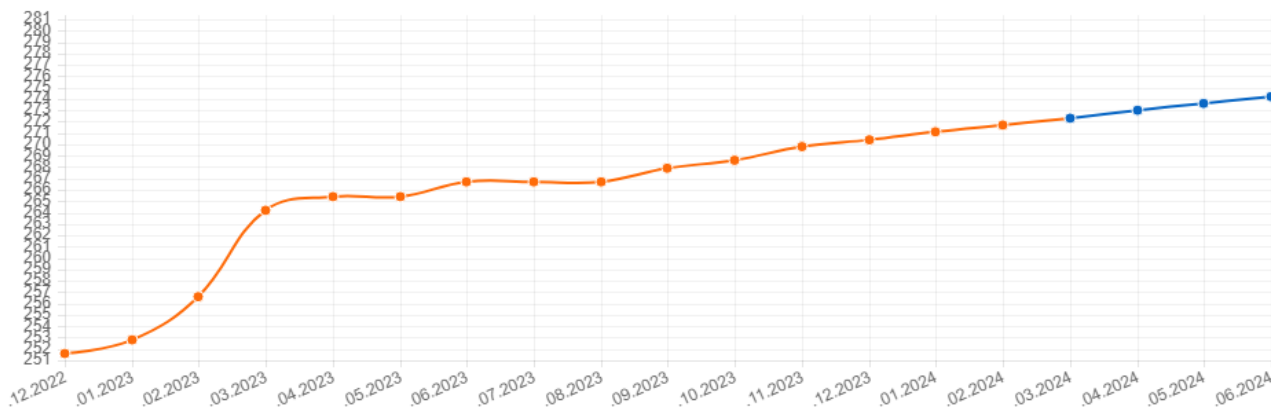
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

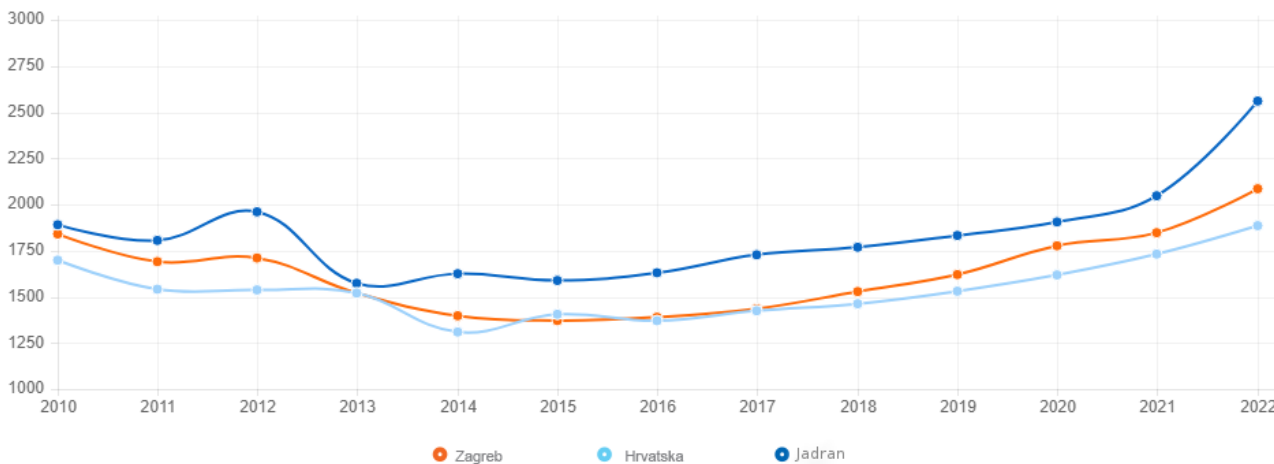
BN Index

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



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.



C.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za zemljište, sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti predmetnih nekretnina.

C.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina za građevinsko zemljište. Korištena poredbena metoda mjerodavna je uz eventualno korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

Predmetna procjena uključuje dvije susjedne parcele, te su za svaku odabrane zasebne poredbene transakcije, koje uključuju zemljišta sličnih karakteristika.

Zemljište k.č. 1914/141 boljih je karakteristika što se tiče potrebnih ulaganja u poravnavanje terena. Radi se o ravnom zemljištu koje je pogodno za gradnju. Predmetno zemljište procijenjeno je na temelju transakcija zemljišta koje su sličnih karakteristika što se tiče lokacije, oblika, te kote terena (zemljišta koje ne zahtijevaju značajna nasipavanja ili izravnavanje terena).

Veći dio drugo zemljišta, k.č. 1914/153, potrebno je nivelirati do razine kote pristupne ceste. Samim time, kupnja k.č. 1914/153 bi za većinu investitora zahtijevala dodatna ulaganja u odnosu na 1914/141. Prema tome, tržišna vrijednost 1914/153 je procijenjena niže u odnosu na susjednu česticu, te su za procjenu korištene poredbene transakcije zemljišta koja nisu ravna, odnosno koja zahtijevaju dodatna ulaganja.

C.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Izvori: prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

Procjena k.č. 1914/141

| Redni broj | ID ZKC | Opis nekretnine | Površina (m ²) | Cijena € | Cijena po m ² (€) | Datum transakcije |
|------------|---------|------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| 1. | 1794016 | k.č. 1914/46 | 4,996.0 | 350,000.00 € | 70.06 € | 12.04.2022 |
| 2. | 1936322 | k.č. 1914/45 | 6,960.0 | 522,000.00 € | 75.00 € | 7.11.2022 |
| 3. | 1919270 | k.č. 8369/55 | 4,568.0 | 284,000.00 € | 62.17 € | 20.06.2023 |
| 4. | 2013113 | k.č. 1914/131 | 6,485.0 | 230,000.00 € | 35.47 € | 24.05.2023 |
| 5. | 1921858 | 1914/124, 1914/203, 1914/204 | 34,046.0 | 1,066,327.26 € | 31.32 € | 08.02.2022 |
| 6. | 1496868 | k.č. 1914/190 | 15,825.0 | 800,000.00 € | 50.55 € | 30.06.2021 |
| 7. | 2024780 | k.č. 1914/214 | 9,965.0 | 298,950.00 € | 30.00 € | 28.12.2023 |
| 8. | 2023825 | k.č. 8369/65 | 12,050.0 | 743,726.00 € | 61.72 € | 12.01.2024 |
| 9. | 1791713 | k.č. 8369/42 | 3,019.0 | 133,076.35 € | 44.08 € | 17.12.2021 |
| 10. | 2056290 | k.č. 1914/57 | 2,840.0 | 370,000.00 € | 130.28 € | 13.02.2024 |

| Redni broj | ID ZKC | Opis nekretnine | Površina (m ²) | Cijena po m ² (€) | Bazni indeks na dan sklapanja ugovora | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski i izjednačena cijena (€/m ²) |
|------------|---------|-----------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| 3. | 1919270 | k.č. 8369/55 | 4,568.0 | 62.17 € | 170.86 | 195.35 | 1.14 | 71.08 |
| 8. | 2023825 | k.č. 8369/65 | 12,050.0 | 61.72 € | 181.47 | 195.35 | 1.08 | 66.44 |
| 9. | 1791713 | k.č. 8369/42 | 3,019.0 | 44.08 € | 142.51 | 195.35 | 1.37 | 60.42 |

Grubo čišćenje izvataka:

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine³

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁴: 195,35

³ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁴ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

Statistička obrada i izračun:

| građ. zemljište | Procjenjivana nekretnina | | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|---|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1914/141 | | 1919270 | 2023825 | 1791713 |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | -- | | | | |
| Površina (m ²) | 6,072.00 | | 4,568 | 12,050 | 3,019 |
| Cijena po m ² | 65.98 | | 71.08 | 66.44 | 60.42 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | | |
| Vidljivost s glavne prometnice | | | lošije | lošije | lošije |
| Prilagodba | 1 | | 0.95 | 0.95 | 0.95 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 62.68 | | 67.53 | 63.12 | 57.40 |
| Stanje i potrebna ulaganja | dobro | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 65.98 | | 71.08 | 66.44 | 60.42 |
| Lokacija i pristup | dobra | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 65.98 | | 71.08 | 66.44 | 60.42 |
| Oblik | pravilan | | bolje | isto | bolje |
| Prilagodba | 1 | | 1.10 | 1.00 | 1.05 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 69.36 | | 78.19 | 66.44 | 63.44 |
| Komunalna infrastruktura | u blizini | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 65.98 | | 71.08 | 66.44 | 60.42 |
| Površina | 6,072.00 | | 4,568.00 | 12,050.00 | 3,019.00 |
| Prilagodba | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 65.98 | | 71.08 | 66.44 | 60.42 |
| Kategorija zemljišta i namjena | Komercijalna | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 65.98 | | 71.08 | 66.44 | 60.42 |
| Indikator vrijednosti | €/m² | 65.99 | 71.59 | 65.97 | 60.42 |

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

| | | | | | |
|------------------------------------|-------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka: | | | 5.60 | -0.03 | -5.57 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | | 8% | 0% | -8% |
| Kvadrat odstupanja: | | | 31.33 | 0.00 | 31.02 |
| Standardno odstupanje: | 20.78 | 31% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standardno odstupanje: | 41.57 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

Izvori: prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

Procjena k.č. 1914/153

| Redni broj | ID ZKC | Opis nekretnine | Površina (m ²) | Cijena € | Cijena po m ² (€) | Datum transakcije |
|------------|---------|------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| 1. | 1794016 | k.č. 1914/46 | 4,996.0 | 350,000.00 € | 70.06 € | 12.04.2022 |
| 2. | 1936322 | k.č. 1914/45 | 6,960.0 | 522,000.00 € | 75.00 € | 7.11.2022 |
| 3. | 1919270 | k.č. 8369/55 | 4,568.0 | 284,000.00 € | 62.17 € | 20.06.2023 |
| 4. | 2013113 | k.č. 1914/131 | 6,485.0 | 230,000.00 € | 35.47 € | 24.05.2023 |
| 5. | 1921858 | 1914/124, 1914/203, 1914/204 | 34,046.0 | 1,066,327.26 € | 31.32 € | 08.02.2022 |
| 6. | 1496868 | k.č. 1914/190 | 15,825.0 | 800,000.00 € | 50.55 € | 30.06.2021 |
| 7. | 2024780 | k.č. 1914/214 | 9,965.0 | 298,950.00 € | 30.00 € | 28.12.2023 |
| 8. | 2023825 | k.č. 8369/65 | 12,050.0 | 743,726.00 € | 61.72 € | 12.01.2024 |
| 9. | 1791713 | k.č. 8369/42 | 3,019.0 | 133,076.35 € | 44.08 € | 17.12.2021 |
| 10. | 2056290 | k.č. 1914/57 | 2,840.0 | 370,000.00 € | 130.28 € | 13.02.2024 |

| Redni broj | ID ZKC | Opis nekretnine | Površina (m ²) | Cijena po m ² (€) | Bazni indeks na dan sklapanja ugovora | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski i izjednačena cijena (€/m ²) |
|------------|---------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| 4. | 2013113 | k.č. 1914/131 | 6,485.0 | 35.47 € | 170.86 | 195.35 | 1.14 | 40.55 |
| 5. | 1921858 | 1914/124, 1914/203, 1914/204 | 34,046.0 | 31.32 € | 147.28 | 195.35 | 1.33 | 41.54 |
| 6. | 1496868 | k.č. 1914/190 | 15,825.0 | 50.55 € | 134.34 | 195.35 | 1.45 | 73.51 |

Grubo čišćenje izvataka:

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine⁵

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁶: 195,35

⁵ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁶ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

Statistička obrada i izračun:

| građ. zemljište | Procjenjivana nekretnina | | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|---|------------------------------|--|-------------|-------------|-------------|
| | 1914/153 | | 2013113 | 1921858 | 1496868 |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | -- | | | | |
| Površina (m ²) | 5,733.00 | | 6,485 | 34,046 | 15,825 |
| Cijena po m ² | 65.98 | | 40.55 | 41.54 | 73.51 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | | |
| Vidljivost s glavne prometnice | | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 51.87 | | 40.55 | 41.54 | 73.51 |
| Stanje i potrebna ulaganja | potrebno izravnavanje terena | | isto | bolje | bolje |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.10 | 1.10 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 55.70 | | 40.55 | 45.70 | 80.86 |
| Lokacija i pristup | dobra | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 51.87 | | 40.55 | 41.54 | 73.51 |
| Oblik | pravilan | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 51.87 | | 40.55 | 41.54 | 73.51 |
| Komunalna infrastruktura | u blizini | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 51.87 | | 40.55 | 41.54 | 73.51 |
| Površina | 5,733.00 | | 6,485.00 | 34,046.00 | 15,825.00 |
| Prilagodba | 1.00 | | 1.00 | 1.15 | 0.90 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 51.49 | | 40.55 | 47.77 | 66.16 |
| Kategorija zemljišta i namjena | Komercijalna | | isto | isto | isto |
| Prilagodba | 1 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 51.87 | | 40.55 | 41.54 | 73.51 |
| Indikator vrijednosti €/m² | | | | | |
| | 52.36 | | 40.55 | 43.03 | 73.51 |

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | |
|------------------------------------|--------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka: | | | -11.81 | -9.34 | 21.15 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | | -23% | -18% | 40% |
| Kvadrat odstupanja: | | | 139.54 | 87.17 | 447.27 |
| Standardno odstupanje: | 224.66 | 429% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standardno odstupanje: | 449.32 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

C.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja. Potencijalna vrijednost predmetnih nekretnina tj. građevinskog zemljišta k.č. 1914/141 i 1914/153 zk.ul.br. 2287 k.o. DUGOPOLJE je:

| metoda procjene | k.č.br. | Površina u m2 | Vrijednost po m2 | iznos [€] | iznos [€] - zaokruženo |
|---|----------|------------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| poredbena metoda - zemljište | 1914/141 | 6,072.00 | 65.99 € | 400,712.16 € | 401,000.00 € |
| poredbena metoda - zemljište | 1914/153 | 5,733.00 | 52.36 € | 300,194.49 € | 300,000.00 € |
| Ukupna vrijednost obje nekretnine: 1914/141 i 1914/153 | | | | | 701,000.00 € |

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju

TD: 2024/08/24-1

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Datum: siječanj 2025.

LOKACIJA:

k.č.br. 1914/141 i 1914/153 k.o. DUGOPOLJE

VJEŠTAK:

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

List: 27

D. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine koja predstavljaju građevinska zemljišta k.č. 1914/141 i 1914/153 zk.ul.br. 2287 k.o. DUGOPOLJE, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 16.01.2025. godine s ukupnom vrijednošću od

701,000.00 €

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za građevinsko zemljište na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina



E. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

F. IZJAVA VJEŠTAKA

- Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
- Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
- Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni,
- Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene

G. SAŽETAK

| SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA | | |
|--|--|---------------------------------|
| Naručitelj procjene: | MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju | |
| Adresa nekretnine | Grad i poštanski broj | 21204 DUGOPOLJE |
| | Naziv ulica i k.br. | Ulice don Frane Bulića b.b. |
| | Naselje | Dugopolje |
| | zemljopisne koordinate | 43 35'11.7951"N 16 33'25.3413"E |
| Tip nekretnine: | Građevinsko zemljište-poslovna namjena | |
| Namjena nekretnine: | Poslovna | |
| Zemljišnik | uložak zemljišne knjige: | 2287 |
| | poduložak: | /// |
| | zk. čestica, br.: | 1914/141 |
| | katastarska općina: | DUGOPOLJE |
| Katastar | posjedovni list, br: | 1233 |
| | k. čestica, br.: | 1914/141 |
| | katastarska općina: | DUGOPOLJE |
| Katnost: | /// | |
| Pripadak: | /// | |
| Površina zemljišta [m ²]: | 6,072.00 | |
| Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]: | 0.00 | |
| tržišna vrijednost nekretnine: | 401,000.00 € | |
| Legalitet: | /// | |
| Odobrenje za građenje: | neizgrađeno zemljište | |
| Uporabna dozvola: | neizgrađeno zemljište | |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu: | DA | |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata: | DA | |
| Godina završetka izgradnje: | /// | |
| Godina adaptacije: | /// | |
| Procjenitelj | Naziv tvrtke: | ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. |
| | Za tvrtku procijenio: | Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. |

| SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA | | |
|--|--|---------------------------------|
| Naručitelj procjene: | MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju | |
| Adresa nekretnine | Grad i poštanski broj | 21204 DUGOPOLJE |
| | Naziv ulica i k.br. | Ulice don Frane Bulića b.b. |
| | Naselje | Dugopolje |
| | zemljopisne koordinate | 43 35'9.9066"N 16 33'27.7553"E |
| Tip nekretnine: | Građevinsko zemljište-poslovna namjena | |
| Namjena nekretnine: | Poslovna | |
| Zemljišnik | uložak zemljišne knjige: | 2287 |
| | poduložak: | /// |
| | zk. čestica, br.: | 1914/153 |
| | katastarska općina: | DUGOPOLJE |
| Katastar | posjedovni list, br: | 1233 |
| | k. čestica, br.: | 1914/153 |
| | katastarska općina: | DUGOPOLJE |
| Katnost: | /// | |
| Pripadak: | /// | |
| Površina zemljišta [m ²]: | 5,733.00 | |
| Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]: | 0.00 | |
| tržišna vrijednost nekretnine: | 300,000.00 € | |
| Legalitet: | /// | |
| Odobrenje za građenje: | neizgrađeno zemljište | |
| Uporabna dozvola: | neizgrađeno zemljište | |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu: | DA | |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata: | DA | |
| Godina završetka izgradnje: | /// | |
| Godina adaptacije: | /// | |
| Procjenitelj | Naziv tvrtke: | ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. |
| | Za tvrtku procijenio: | Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. |