

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Na k.č. 1557/6, zkul.3344, k.o. Lopar, otok Rab



Tržišna vrijednost nekretnine:

**3.024.994,00 kn ili 393.473,00 eur**

Lovran, 27 Veljače 2015 god.

Izradio:

Sudski vještak građevinske struke

Želimir Vasilj dia



## SADRŽAJ

1. Uvod
2. Nalaz
3. Kopija katastarskog plana
4. Vlasnički list
5. Fotografije

## 1. UVOD:

U dogovoru sa općinom Lopar, izvršio sam dana 26. Veljače 2015 god. uvid u predmetnu nekretninu, te izvršio potrebna snimanja, mjerenja i fotografiranja nekretnine, kao i izgrađene cestovne infrastrukture pod nazivom Fotonaponska elektrana „SORINJ“ u poslovnoj zoni Sorinj na k.č. 1557/6, zkul.3344, k.o. Lopar, površine od 23.223,00 m<sup>2</sup>.

## 2. NALAZ:

### 2.1. Općenito:

Potrebno je osnovom opažanja, mjerenja izjava i raspoložive dokumentacije predmetne nekretnine izraditi procjenu tržišne vrijednosti iste.

### 2.2. Način izrade procjene:

Osnovom opažanja o obliku, položaju i lokaciji nekretnine izvršenog na licu mjesta 26.02.2015. te dokaznim mjerenjem i fotografiranjem sam utvrdio:

- Veličinu parcele
- Pošumljenost parcele
- Stanje bližeg i daljnjeg okoliša
- Lokaciju nekretnine obzirom na postojeću cestovnu infrastrukturu

### 2.3. Opis zatečenog stanja:

Nekretnina je u naravi brdo-kamenjar pošumljen sa niskim raslinjem i rijetkom borovom šumom i stablima crnike, a nalazi se iznad i ispod ceste na ulazu u sam grad Lopar u poslovnoj zoni „Sorinj“. Duž cijele parcele iznad ceste izgrađen je kameni suhozid. Parcelu presijeca asfaltirana cesta Lopar-Supetarska Draga sa izgrađenom infrastrukturom: voda, struja, odvodnja, javna rasvjeta.

## 3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

Procjena tržišne vrijednosti ( prometne) nekretnina izrađuje se prema dostupnoj dokumentaciji, izjavama vlasnika, te neposrednim uvidom u nekretnine na predmetnoj lokaciji. Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim vrijednostima nekretnina, za predmetnu lokaciju te vlastite iskustva. Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Rješenje za građenje
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima N.N. br. 91/96
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju općine Lopar
- Urbanistički i prostorni plan uređenja

U daljnjem tekstu dat je izračun vrijednosti zemljišta koja ovisi o slijedećim faktorima: mogućnost kolnog pristupa parceli, utjecaj konfiguracije terena, lokacija, mogućnost priključenja na izgrađenu infrastrukturu, ukupnoj korisnoj površini parcele, stupnju pošumljenosti, potražnji na tržištu itd.

Vrijednost parcele podiže izgrađena asfaltirana prometnica sa izgrađenom infrastrukturom, a umanjuje konfiguracija terena (brdo) kao i jednoznačna mogućnost gradnje prema UPU – fotonaponska elektrana.

Procjenjuje se:

1.	Kp - mogućnost kolnog pristupa	+ 0,20
2.	Kt - konfiguracija terena	- 0,10
3.	Z - zona lokacije	- 0,10
4.	Pi - mogućnost priključenja instalacija	+ 0,20
5.	Pkp – korisna površina	+ 0,10
6.	Sp –pošumljenost parcele	0,00
7.	Ppt – potražnja na tržištu	+0,10

---

Ukupna vrijednost 1 + 0,40 = 1,40 %

Iz navedenih podataka i izvora cijena zemljišta za to područje iznosi 91,00 kn/m<sup>2</sup>. Imajući u vidu spomenute bitne prednosti i mane utvrđujem cijenu od 127,00 kn/m<sup>2</sup>.

### 3.1. Kameni suhozid

$$120,00 \times 1,00 \times 0,60 = 72,00 \text{ m}^3$$

$$72,00 \times 922,00 = 66.384,00 \text{ kn}$$

### 3.2. Zemljište:

$$23.223,00 \times 91,00 \times 1,40 = 2.958.610,00 \text{ kn}$$

Iznos naknade:

A/ Za zemljište 2.958.610,00 kn

B/ Za objekte 66.384,00 kn

---

Sveukupno: 3.024.994,00 kn

---

### REKAPITULACIJA:

1. Zemljište 2.958.610,00 kn

2. Objekti 66.384,00 kn

---

3. Sveukupno: 3.024.994,00 kn

---

## MIŠLJENJE:

Na osnovi raspoložive dokumentacije, izvršenog očevida na licu mjesta, izmjere i podataka općine Lopar o cijenama zemljišta za to područje procijenjuje se građevinska vrijednost predmetne nekretnine upisane u zemljišno knjižni odjel Općinskog Suda u Rabu i to k.č. 1557/6, zkul 3344, k.o. Lopar i daje se slijedeća procjena:

Tržišna građevinska vrijednost nekretnine iznosi:

**3.024.994,00 kn ili 393.473,00 eur**

po srednjem kursu NBH na dan 27.02.2015. 1 Eur = 7,687811 kn

Što iznosi: 130,26 kn/m<sup>2</sup> ili 16,94 eur/m<sup>2</sup>

NAPOMENA: Zemljište je procijenjeno u cjelovitoj površini, dok će se površina pod prometnicom odbiti naknadno!

Lovran, 27.02.2015 god.

Izradio:

Sudski vještak građevinske struke

Želimir Vasilj dia

Privitak:

- Kopija katastarskog plana
- Vlasnički list
- Fotografije







Katastarska općina: LOPAR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 3344

Broj zadnjeg dnevnika: Z-78/12

**A**  
Popisni list  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvati	
1.	1557/6	PAŠNJAK			23223 Pripis iz uložka 760
2.	1557/4	PAŠNJAK			7493
3.	1557/10	PAŠNJAK			383
4.	1557/11	PAŠNJAK			1393
5.	1557/12	PAŠNJAK			2888
6.	1557/13	PAŠNJAK			2156
7.	1557/7	PAŠNJAK			5236
8.	1557/8	PAŠNJAK			3701
9.	1557/9	PAŠNJAK			467
		UKUPNO:			46940

**B**  
Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. OPĆINA LOPAR, OIB: 42283435563	

**C**  
Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.02.2015.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku koji je izdan pod brojem KI-363/2015.



ZK referent:  
KRSTAŠ ROMANO



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA  
ISPOSTAVA U RABU

KLASA: UP/I-361-03/14-08/3  
URBROJ: 2170/1-03-07/1-14-11  
R a b, 7. kolovoza 2014.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Primorsko-goranskoj županiji, Ispostava u Rabu, rješavajući po zahtjevu **Općine Lopar, Lopar 289a**, za izdavanje rješenja za građenje, na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja („Narodne novine“, broj: 69/09, 128/10, 136/12, 76/13 i 153/13) i članka 173. stavak 3. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13), donosi

### RJEŠENJE ZA GRADENJE

1. Investitoru **Općina Lopar, Lopar 289a**, dozvoljava se gradnja **fotonaponske elektrane u poslovnoj zoni „Sorinj“**, na k.č. 1557/6 k.o. Lopar, u skladu s uvjetima određenima glavnim projektom, zajedničke oznake projekta ZO/196-156-2013.
2. Glavni projekt iz točke 1. izreke ovog rješenja je prilog i sastavni dio ovoga rješenja, a sastoji se od:
  - Knjiga 1, građevinski projekt platoa i interne prometnice, broj projekta: 196-166-2013 od prosinca 2013. godine, izrađen po HERMAN PROJEKT d.o.o., Ičići;
  - Knjiga 2, elektrotehnički projekt, broj projekta: EP-13/89 od prosinca 2013. godine, izrađen po ELIS Inženjering d.o.o., Rijeka;
  - Knjiga 3, građevinski projekt konstrukcije, broj projekta: 197-157-2013 od prosinca 2013. godine, izrađen po HERMAN PROJEKT d.o.o., Ičići;
  - Knjiga 4, elektrotehnički projekt TS 20/0,4 kV SORINJ 1-SE, broj projekta: EP-13/90 od prosinca 2013. godine, izrađen po ELIS Inženjering d.o.o., Rijeka;
  - Knjiga 4.1., građevinski projekt TS 20/0,4 kV SORINJ 1-SE, broj projekta: 214-174-2013 od prosinca 2013. godine, izrađen po HERMAN PROJEKT d.o.o., Ičići;
  - Knjiga 5, elaborat zaštite od požara, broj elaborata: 88/13 od prosinca 2013. godine, izrađen po TernoZOP projekt d.o.o., Rijeka;
  - Knjiga 6, elaborat zaštite na radu, broj elaborata: EP-13/104 od prosinca 2013. godine, izrađen po ELIS Inženjering d.o.o., Rijeka;
3. Ovo rješenje prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od pravomoćnosti rješenja.

4. Investitor mora građenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.

5. Investitor je dužan ovom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

6. Investitor najkasnije do dana početka građenja mora imati elaborat iskolčenja građevine i parcelacijski elaborat kojim se formira građevinska čestica s potvrdom nadležnog tijela i potvrdom tijela nadležnog za poslove državne izmjere i katastar nekretnina, te izvedbeni projekt.

7. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što investitor ishodi uporabnu dozvolu.

## Obrazloženje

Općina Lopar, Lopar 289a, podnijela je dana 31. prosinca 2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja za gradnju fotonaponske elektrane u poslovnoj zoni „Sorinj“, na k.č. 1557/6 k.o. Lopar, iz točke 1. ovog rješenja.

Zahtjevu je investitor priložio sve dokumente propisane odredbom članka 7. stavak 2. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja, i to :

1. Tri primjerka glavnog projekta navedena u točki 2. izreke ovog rješenja
  2. Dokaz da ima pravo graditi na zemljištu iz točke 1. izreke ovog rješenja:
- izvadak iz zemljišne knjige za k.č. 1557/6 k.o.Lopar iz zk. ul. broj: 3344, Općinskog suda u Rabu, Zemljišnoknjižni odjel, broj: KI-385/2014 od 6.2.2014. godine

U provedenom postupku utvrđeno je:

Uvidom u glavni projekt iz točke 1. izreke ovog rješenja, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je isti izrađen za građenje predmetne građevine u skladu s Odlukom o donošenju usklađenja Prostornog plana uređenja Općine Lopar („Službene novine“, broj: 53/2011), Odlukom o donošenju Urbanističkog plana uređenja 44 Poslovna zona Sorinj („Službene novine“, broj: 23/09) i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Sorinj s proširenjem („Službene novine“, broj: 46/12). Prema navedenim prostornim planovima predmetno zemljište nalazi se unutar obuhvata građevinskog područja poslovne zone Sorinj. Glavni projekt izrađen je sukladno odredbi članka 8. stavak 5. Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Sorinj s proširenjem („Službene novine“, broj: 46/12) kojom se do donošenja Plana dopušta izgradnja fotonaponske elektrane na k.č. 1556/6 k.o. Lopar, neposrednom provedbom. Također, uvidom u glavni projekt utvrđeno je da je isti izrađen u skladu s posebnim uvjetima koji su sukladno posebnim propisima utvrđeni za građenje predmetne građevine te da je isti u pogledu sadržaja, opremanja i označavanja izrađen u skladu s važećim propisima.

- Očevidom obavljenim na licu mjesta, dana 21. ožujka 2014. godine utvrđeno je da je:
- da je na predmetno zemljište moguć pristup s javno prometne površine katastarske oznake k.č. 1584/2 k.o. Lopar koja je ujedno prometnica kroz radnu zonu „Sorinj“
  - da je zemljište neizgrađeno, odnosno nisu izvedeni radovi na predmetnoj građevini bez akta nadležnog tijela.

Javnim pozivom objavljenim u glasilu „Novi list“ dana 23. ožujka 2014. godine, pozvane su stranke, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretninama iz točke 1. izreke ovog rješenja te nekretninama koje s njima neposredno graniče, na javni uvid u glavni projekt i izjašnjenje. Uvid u glavni projekt bio je omogućen dana 4. travnja 2014. godine u vremenu od 9 sati do 11 sati. Isto tako, javni poziv je bio izložen sukladno članku 24. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja. Pozivu se u zakazano vrijeme nije odazvala niti jedna stranka te se sukladno naputku iz objavljenog poziva, a na temelju članka 111. Zakona o prostornom uređenju i gradnji i članka 24. stavak 3. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja, rješenje za građenje može izdati.

Tijekom postupka investitor je dostavio rješenje Općine Lopar, Jedinstvenog upravnog odjela, Klasa: UP/I-363-02/14-05/15, Urbroj: 2169/02-05/14-02 od 31.3.2014. godine o oslobađanju obveze plaćanja komunalnog doprinosa za predmetnu građevinu te rješenje izdano od Hrvatskih voda, VGI za mali sliv „Lika, Podvelebitsko primorje i otoci“, Klasa: UP/I-325-08/14-01/0021032, Urbroj: 374-3304-2-14-2 od 18.4.2014. godine o utvrđenom iznosu vodnog doprinosa te potvrdu istog naslova Klasa: UP/I-325-08/14-01/0021032, Urbroj: 374-3304-2-14-5 od 24.7.2014. godine izvršenoj uplati vodnog doprinosa.

Slijedom svega izloženog postupljeno je prema odredbi članka 27. stavka 1. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja te je odlučeno kako stoji u točki 1. izreke ovog rješenja. U točki 2. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom stavka 2. istog članka.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 31. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja. U točki 4. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 178. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, koja se u predmetnom slučaju primjenjuje prema odredbi članka 3. stavak 1. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja.

U točki 5. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 249. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, koja se u predmetnom slučaju primjenjuje prema odredbi članka 3. stavak 1. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja. U točki 6. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 36. stavak 1. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja.

U točki 7. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 38. stavak 1. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja.

Podnositelj zahtjeva, Općina Lopar, kao jedinica lokalne samouprave je sukladno članku 6. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj: 8/96 do 69/14) oslobođen plaćanja upravnih pristojbi na ovo Rješenje.

#### UPUTA O PRAVNOM LJJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja i graditeljstva, 10 000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

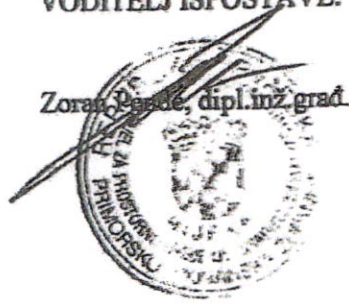
Žalba se podnosi neposredno ili putem pošte, preporučeno na adresu: Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Rabu, Palić 71. Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kuna prema Tarifni broj 3. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj: 8/96 do 69/14). Stranka može

odustati od žalbe sve do otpreme rješenja o žalbi u skladu s člankom 106. stavak 3. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj: 47/09).

Sukladno članku 106. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj: 47/09) stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do isteka roka za izjavljivanje žalbe.

VODITELJ ISPOSTAVE:

Zoran Perić, dipl. inž. građ.



Dostaviti:

1. Općina Lopar, Lopar bb
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Evidencija, ovdje
4. Pismohrana, ovdje
5. Građevinska inspekcija, Rijeka, Blaža Polića 2/I, na znanje

