

## PROCJEMBENI ELABORAT

**ELABORAT** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

**INTERNA OZNAKA** 012/2022/AMB

**NEKRETNINE**

- zemljište k.č.br. 3528 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2778/1, 2778/2, 2786, 2793, 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2804/1, 2804/2, 2804/3 i 2806, sve upisane u zk.ul.br. 866 k.o. Duće; zk.č.br. 2779, 2792, 2795/2, 2797, 2798, 2797, 2799, sve upisane u zk.ul.br. 2362 k.o. Duće; zk.č.br. 3088 upisanoj u zk.ul.br. 2275 k.o. Duće te zgrade izgrađene na istoj
- zemljište k.č.br. 3527 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2801/1 upisanoj u zk.ul.br. 2363 k.o. Duće; zk.č.br. 2801/3, 2847/1, 2847/13, 2847/14, sve upisane u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće; zk.č.br. 3146/3 upisanoj u zk.ul.br. 2212 k.o. Duće
- zemljište k.č.br. 3526/3 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/11 upisanoj u zk.ul.br. 866 k.o. Duće
- zemljište k.č.br. 3526/1 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/15 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće te zgrade izgrađene na istoj
- zemljište k.č.br. 3526/2 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/7 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće

**NARUČITELJ** Grad Zenica, Trg Bosne i Hercegovine 6, Republika Bosna Hercegovina

**DATUM**

<b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST CIJELOG KOMPLEKSA :</b>	35.410.619,85	kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	35.414.100,00	kn
---	---------------	----	--------------------	---------------	----

## Sadržaj

1 Sažetak.....	6
2 Mikro i marko lokacija kompleksa „Zeničko odmaralište”, Golubinka Duće, Dugi Rat.....	7
2.1 Položaj nekretnine.....	7
3 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 3528 k.o. Duće te zgrada izgrađenih na istom.....	9
3.1 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	9
3.1.1 Položaj nekretnine.....	9
3.1.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	10
3.1.3 Stanje u katastarskom operatu.....	18
3.1.4 Namjena zemljišta.....	20
3.1.5 Tehnički opis.....	22
3.1.6 Korisna površina.....	23
3.2 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	25
3.2.1 Pravna i metodološka osnova.....	25
3.2.2 Obuhvat.....	25
3.2.3 Indeksi nekretnina.....	26
3.3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	27
3.3.1 Procjena vrijednosti zemljišta Gospodarske namjene – turistička (oznaka T1)– poredbena metoda.....	29
3.3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	29
3.3.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	31
3.3.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	32
3.3.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	33
3.3.1.5 Statistička obrada i izračun.....	34
3.3.2 Procjena vrijednosti zgrada.....	36
3.3.3 komunalni i vodni doprinosi zgrada.....	36
3.3.4 Troškovi uklanjanja zgrada, odvoza i zbrinjavanja otpada nastalog uklanjanjem zgrada.....	37
3.3.5 Umanjenje zemljišta radi prava služnosti.....	38
3.4 Rekapitulacija.....	39
4 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 3527 k.o. Duće.....	40
4.1 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	40
4.1.1 Položaj nekretnine.....	40

4.1.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	41
4.1.3 Stanje u katastarskom operatu.....	47
4.1.4 Namjena zemljišta.....	49
4.1.5 Tehnički opis.....	50
4.1.6 Korisna površina.....	51
4.2 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	52
4.2.1 Pravna i metodološka osnova.....	52
4.2.2 Obuhvat.....	52
4.2.3 Indeksi nekretnina.....	53
4.3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	54
4.3.1 Procjena vrijednosti zemljišta Namjene Šport i rekreacija (oznaka R1)– poredbena metoda.....	56
4.3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	56
4.3.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	58
4.3.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	59
4.3.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	60
4.3.1.5 Statistička obrada i izračun.....	61
4.4 Procjena vrijednosti vanjskog uređenja.....	63
4.5 Rekapitulacija.....	64
5 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 3526/3 k.o. Duće.....	65
5.1 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	65
5.1.1 Položaj nekretnine.....	65
5.1.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	66
5.1.3 Stanje u katastarskom operatu.....	69
5.1.4 Namjena zemljišta.....	71
5.1.5 Tehnički opis.....	72
5.1.6 Korisna površina.....	73
5.2 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	74
5.2.1 Pravna i metodološka osnova.....	74
5.2.2 Obuhvat.....	74
5.2.3 Indeksi nekretnina.....	75
5.3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	76
5.3.1 Procjena vrijednosti zemljišta Namjene Šport i rekreacija (oznaka R1)– poredbena metoda.....	78

5.3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	78
5.3.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	80
5.3.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	81
5.3.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	82
5.3.1.5 Statistička obrada i izračun.....	83
5.4 Rekapitulacija.....	85
6 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 3526/1 k.o. Duće te zgrade izgrađene na istom.....	86
6.1 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	86
6.1.1 Položaj nekretnine.....	86
6.1.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	87
6.1.3 Stanje u katastarskom operatu.....	89
6.1.4 Namjena zemljišta.....	93
6.1.5 Tehnički opis.....	94
6.1.6 Korisna površina.....	95
6.2 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	96
6.2.1 Pravna i metodološka osnova.....	96
6.2.2 Obuhvat.....	96
6.2.3 Indeksi nekretnina.....	97
6.3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	98
6.3.1 Procjena vrijednosti zemljišta Namjene Šport i rekreacija (oznaka R1)– poredbena metoda.....	100
6.3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	100
6.3.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	102
6.3.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	103
6.3.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	104
6.3.1.5 Statistička obrada i izračun.....	105
6.4 Procjena vrijednosti zgrada.....	107
6.4.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda.....	107
6.4.1.1 Procjena troškova gradnje.....	107
6.4.1.2 Poslovna zgrada.....	108
6.4.1.3 Uzgredni troškovi.....	110
6.4.1.4 Ukupna vrijednost.....	110
6.4.1.5 Natkrivena terasa.....	111



6.4.1.6	Uzgredni troškovi.....	113
6.4.1.7	Ukupna vrijednost.....	113
6.4.1.8	Dograđena nadstrešnica.....	114
6.4.1.9	Uzgredni troškovi.....	116
6.4.1.10	Ukupna vrijednost.....	116
6.5	Rekapitulacija.....	117
7	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 3526/2 k.o. Duće.....	118
7.1	Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	118
7.1.1	Položaj nekretnine.....	118
7.1.2	Zemljišnoknjižno stanje.....	119
7.1.3	Stanje u katastarskom operatu.....	121
7.1.4	Namjena zemljišta.....	125
7.1.5	Tehnički opis.....	126
7.1.6	Korisna površina.....	127
7.2	Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	128
7.2.1	Pravna i metodološka osnova.....	128
7.2.2	Obuhvat.....	128
7.2.3	Indeksi nekretnina.....	129
7.3	Procjena vrijednosti nekretnine.....	130
7.3.1	Procjena vrijednosti zemljišta Namjene Šport i rekreacija (oznaka R1)– poredbena metoda.....	132
7.3.1.1	Zbirka kupoprodajnih cijena.....	132
7.3.1.2	Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	134
7.3.1.3	Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	135
7.3.1.4	Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	136
7.3.1.5	Statistička obrada i izračun.....	137
7.4	Rekapitulacija.....	139
8	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost kompleksa „Zeničko odmaralište”, Golubinka Duće, Dugi Rat.....	140
9	Fotodokumentacija s uviđaja od 25.01.2022. godine.....	141

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina kompleksa „Zeničko odmaralište“, Golubinka Duće, Dugi Rat, za svaku česticu zasebno i ukupno
<b>Naručitelj:</b>	Grad Zenica, Trg Bosne i Hercegovine 6, Republika Bosna Hercegovina
<b>Nekretnine:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- zemljište k.č.br. 3528 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2778/1, 2778/2, 2786, 2793, 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2804/1, 2804/2, 2804/3 i 2806, sve upisane u zk.ul.br. 866 k.o. Duće; zk.č.br. 2779, 2792, 2795/2, 2797, 2798, 2797, 2799, sve upisane u zk.ul.br. 2362 k.o. Duće; zk.č.br. 3088 upisanoj u zk.ul.br. 2275 k.o. Duće te zgrade izgrađene na istoj</li><li>- zemljište k.č.br. 3527 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2801/1 upisanoj u zk.ul.br. 2363 k.o. Duće; zk.č.br. 2801/3, 2847/1, 2847/13, 2847/14, sve upisane u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće; zk.č.br. 3146/3 upisanoj u zk.ul.br. 2212 k.o. Duće upisanoj u zk.ul.br. 2212 k.o. Duće</li><li>- zemljište k.č.br. 3526/3 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/11 upisanoj u zk.ul.br. 866 k.o. Duće</li><li>- zemljište k.č.br. 3526/1 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/15 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće te zgrade izgrađene na istoj</li><li>- zemljište k.č.br. 3526/2 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/7 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće</li></ul>
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	25.01.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	25.01.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	25.01.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

<b>Ukupna procijenjena tržišna vrijednost cijelog kompleksa:</b>	35.410.619,85 kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	35.414.100,00 kn
--	------------------	--------------------	------------------

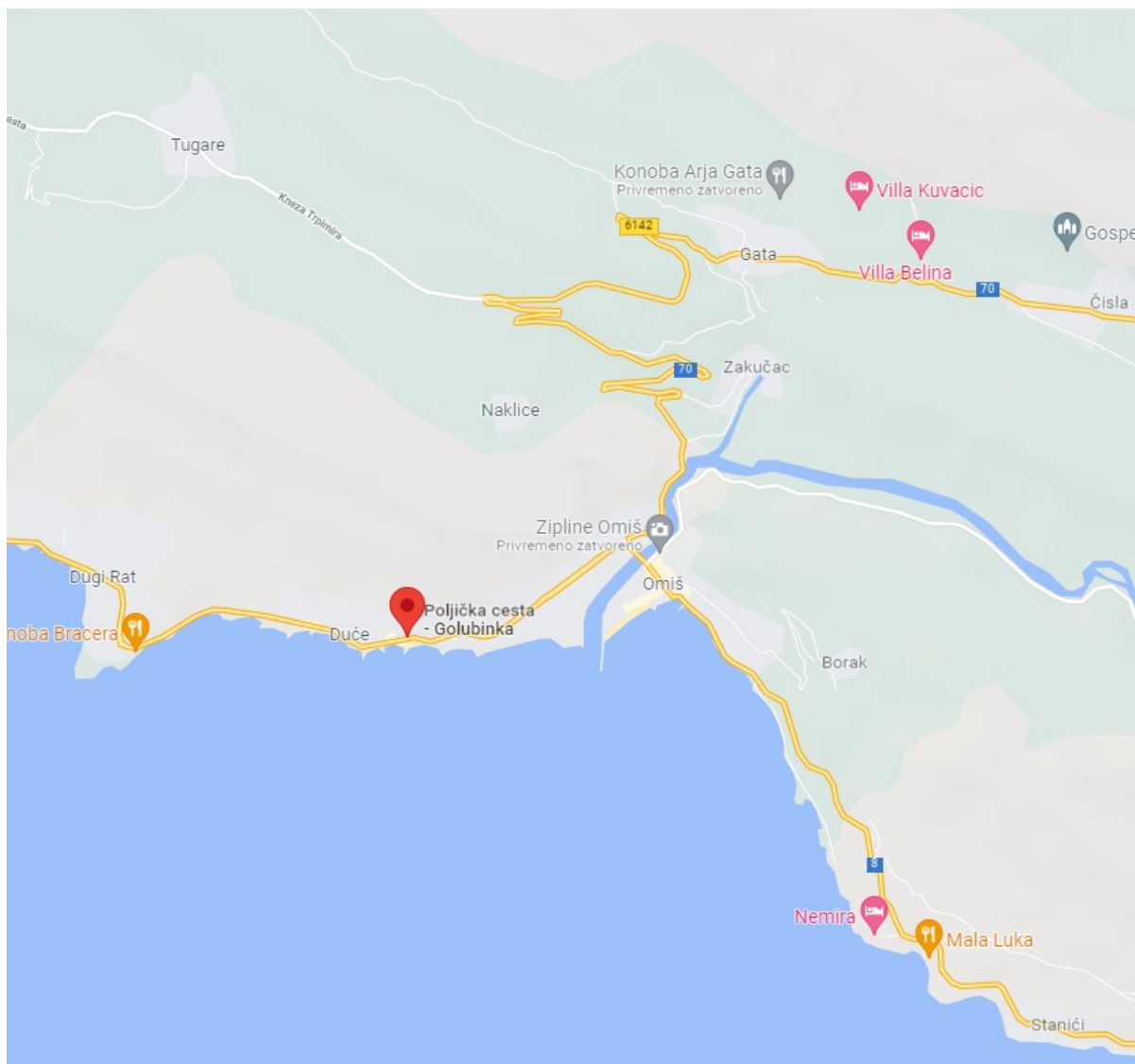
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 25. siječnja 2022. godine

## 2 MIKRO I MARKO LOKACIJA KOMPLEKSA „ZENIČKO ODMARALIŠTE”, GOLUBINKA DUĆE, DUGI RAT

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Poljička cesta Golubinka, Duće
----------	--------------------------------



- lokacija u odnosu na grad Omiš -



- mikrolokacija vrednovanih čestica -



### 3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 3528 K.O. DUĆE TE ZGRADA IZGRAĐENIH NA ISTOM

#### 3.1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

##### 3.1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

### 3.1.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 866 k.o. Duće su upisane zk.č.br. 2778/1, 2778/2, 2786, 2793, 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2804/1, 2804/2, 2804/3 i 2806, a sve kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Katastarska općina: 319597, DUĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19035/2020  
Aktivne plombe: Z-46824/2021

### NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 866

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2778/1	DVORIŠTE			56	
2.	2778/2	DVORIŠTE			96	
3.	2786	DVORIŠTE			335	
4.	2793	DVORIŠTE, PUT			206	
		DVORIŠTE			194	
		PUT			12	
5.	2794	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE			547	
		DVORIŠTE			452	
		STAMBENA ZGRADA			95	
6.	2795/1	STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, PUT			181	
		DVORIŠTE			122	
		PUT			44	
		STAMBENA ZGRADA			5	
		STAMBENA ZGRADA			10	
7.	2796	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, PUT			352	
		DVORIŠTE			248	
		PUT			29	
		STAMBENA ZGRADA			75	
8.	2800	DVORIŠTE, PUT			74	
		DVORIŠTE			63	
		PUT			11	
9.	2804/1	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE			820	
		DVORIŠTE			667	
		STAMBENA ZGRADA			153	
10.	2804/2	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE			997	
		DVORIŠTE			935	
		STAMBENA ZGRADA			62	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

26.01.2022. 09:42:33

Stranica: 1

Katastarska općina: 319597, DUČE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 866

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
11.	2804/3	STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA, TRAFOSTANICA, TRAFOSTANICA, DVORIŠTE, PUT DVORIŠTE PUT STAMBENA ZGRADA STAMBENA ZGRADA TRAFOSTANICA TRAFOSTANICA			1253 1108 6 30 74 10 25	
12.	2806	DVORIŠTE, DVORIŠTE, PUT DVORIŠTE DVORIŠTE PUT			162 26 58 78	
13.	2847/4	PAŠNJAK				
14.	2847/10	PJEŠČANA OBALA			190	
15.	2847/11	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			5	
		UKUPNO:			5274	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.06.2020.g. pod brojem Z-19035/2020	
7.1	ZABILJEŽBA, da za evidentiranje građevina izgrađenih na kčbr. 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2804/1, 2804/2, 2804/3, 2806 u katastru nije priložena uporabna dozvola, a na temelju čl. 149. st.2. Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19).	

**B**  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	pod upravom : SKUPŠTINE OPĆINE ZENICA	



Katastarska općina: 319597, DUĆE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 866

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA  Pred. 02. travnja 2013. Z-700/13 Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, broj IpH-DO-46/13 od 18. ožujka 2013. godine i Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske od 17. srpnja 1991. godine (NN 36/91), zabilježuje se zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaje, zamjene, darovanja, prijenosa prava korištenja i raspolaganja, davanja u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.), na nekretninama označenim kao čest. zem. 2778/1, 2778/2, 2786, 2793, 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2801/2, 2804/1, 2804/2, 2804/3, 2806, 2847/1, 2847/2, 2847/3, 2847/4.	Z-700/2013

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST  Pred. 25. lipnja 2001. Z-548/01 Na temelju pravomoćnog rješenja ovog suda R1-94/91 od 1. prosinca 1992. godine, uknjižuje se pravo nužnog prolaza na teret čest. zem. 2806, a na korist čest. zem. 3585/2 i to istočnim dijelom te nekretnine između točaka A-B-C-D-E-F, situacije terena sudskog vještaka geometra Car Tomislava "Duće, 12. XI 1992."		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.



U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 2362 k.o. Duće su upisane zk.č.br. 2779, 2792, 2795/2, 2797, 2798, 2797, 2799, a sve kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Katastarska općina: 319597, DUĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19035/2020  
Aktivne plombe: Z-46824/2021

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2362

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2779	DVORIŠTE			291	
2.	2792	DVORIŠTE			280	
3.	2795/2	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, DVORIŠTE			163	
		DVORIŠTE			16	
		DVORIŠTE			68	
		STAMBENA ZGRADA			79	
4.	2797	STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE			337	
		DVORIŠTE			119	
		STAMBENA ZGRADA			52	
		STAMBENA ZGRADA			166	
5.	2798	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, DVORIŠTE			326	
		DVORIŠTE			1	
		DVORIŠTE			161	
		STAMBENA ZGRADA			164	
6.	2799	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, PUT			460	
		DVORIŠTE			245	
		PUT			62	
		STAMBENA ZGRADA			153	
		UKUPNO:			1857	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.06.2020.g. pod brojem Z-19035/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, da za evidentiranje građevina izgrađenih na kčbr. 2779, 2792, 2795/2, 2797, 2798, 2799 u katastru nije priložena uporabna dozvola, a na temelju čl. 149. st.2. Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19).	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 319597, DUČE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2362

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA ZENICA, FEDERACIJA BOSNA I HERCEGOVINA		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 02.04.2013. broj Z-699/13	ZABILJEŽBA
Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, broj Iph-DO-46/13 od 18. ožujka 2013. godine i Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske od 17. srpnja 1991. godine ("Narodne novine" broj 36/91), zabilježuje se zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaje, zamjene, darovanja, prijenosa prava korištenja i raspolaganja, davanja u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.) nekretnina označenih kao čest. zem. 2779, 2792, 2795/2, 2797, 2798 i 2799, vlasništva Općine Zenica, Federacija Bosna i Hercegovina, za cijelo.		

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.

U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 2275 k.o. Duće je upisana zk.č.br. 3088, a sve kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Katastarska općina: 319597, DUĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21998/2021  
Aktivne plombe: Z-46824/2021

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2275

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE JAVNO VODNO DOBRO

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3088	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, DVORIŠTE DVORIŠTE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA			166 16 133 17	
2.	3089	POTOK				
3.	3090/1	POTOK				
4.	3090/7	POTOK				
5.	3090/8	POTOK			37	
6.	3090/9	POTOK				
7.	3092/1	POTOK				
8.	3092/2	POTOK				
9.	3092/3	DVORIŠTE			12	
10.	3092/4	POTOK			28	
11.	3092/5	UREĐENO ZEMLJIŠTE			72	
12.	3093/1	POTOK			553	
13.	3093/2	POTOK			151	
14.	3096/1	NEPLODNO				
15.	3096/2	NEPLODNO				
16.	3146/2	POTOK				
17.	3148/1	POTOK			1168	
18.	3149/2	POTOK				
19.	3150	POTOK				
20.	3151	POTOK				
21.	3152/1	POTOK				
22.	3152/2	POTOK			38	
23.	3152/3	POTOK				

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.01.2022. 09:50:11

Stranica: 1

Katastarska općina: 319597, DUČE

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2275

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
24.	3153	POTOK				
25.	3154	POTOK				
26.	3155	POTOK				
27.	3156/1	POTOK				
28.	3156/2	POTOK			35	
29.	3156/3	POTOK				
30.	3157/1	POTOK			93	
31.	3157/4	POTOK			30	
32.	3157/5	POTOK			17	
33.	3158/1	POTOK			986	
34.	3159	POTOK			655	
35.	3160	POTOK				
36.	3161	POTOK				
37.	3162	POTOK				
38.	3163/1	POTOK			4483	
39.	3163/2	NEPLODNO			471	
40.	3163/7	POTOK			65	
41.	3164/2	POTOK			3269	
42.	3165	POTOK				
43.	3166	POTOK				
44.	3167	POTOK				
		UKUPNO:			12329	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.06.2020.g. pod brojem Z-19035/2020	
11.1	ZABILJEŽBA, da za evidentiranje građevine izgrađene na kčbr. 3088 u katastru nije priložena uporabna dozvola, a na temelju čl. 149. st.2. Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19).	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	REPUBLIKA HRVATSKA	
	2.1 pod upravom	
	HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001	

Katastarska općina: 319597, DUČE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2275C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 12.02.2015. broj Z-249/15</p> <p>Na temelju pravomoćnog Rješenja Hrvatskih voda, Vodogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana od 20. studenog 2013. godine, klasa:UP/I-325-01/13-16/82, Ur.broj:374-24-4-13-4, Ugovora o pravu služnosti na javnom vodnom dobru broj:153/13 od 18. prosinca 2013. godine, klasa:325-01/13-16/322 s priloženim nacrtom i Punomoći od 27. studenoga 2013. godine klasa:024-04/13-02/21, a na teret čest. zem. 3156, uknjižuje se pravo služnosti pristupnog puta u površini od 33 m2, u korist:</p> <p><b>VOJNOVIĆ NEDILJKA, OIB: 73291920369, DUČE, POLJIČKA CESTA-LUKA 36</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.



### 3.1.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U nastavku je prikazan posjedovni list br. 1171 k.o. Duće u koji je upisana k.č.br. 3528 k.o. Duće, ukupne površine 7.102 m<sup>2</sup>, a kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OMIŠ

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUĆE (Mbr. 319597)

Posjedovni list: 1171

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DV KORISNIK ZENICA TRANS OOUR UGOSTITELJSTVO, BUŠOVAČA, BOSNA I HERCEGOVINA	

#### 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3526/3	GOLUBINKA	5	25	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	5			
		3527	GOLUBINKA	2750	25		
			UREDENO ZEMLJIŠTE	2750			
		3528	GOLUBINKA	7102	24		
			STAMBENA ZGRADA	95			
			STAMBENA ZGRADA	92			
			STAMBENA ZGRADA	94			
			TRAFOSTANICA	10			
			STAMBENA ZGRADA	52			
			STAMBENA ZGRADA	74			
			STAMBENA ZGRADA, Duće, GOLUBINKA II 2	655			
			STAMBENA ZGRADA	75			
			TRAFOSTANICA	25			
			DVORIŠTE	5662			
			PUT	158			
			PUT	84			
			DVORIŠTE	26			
Ukupna površina katastarskih čestica				9857			

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

Značenje oznaka pravnih režima: PD-POMORSKO DOBRO.

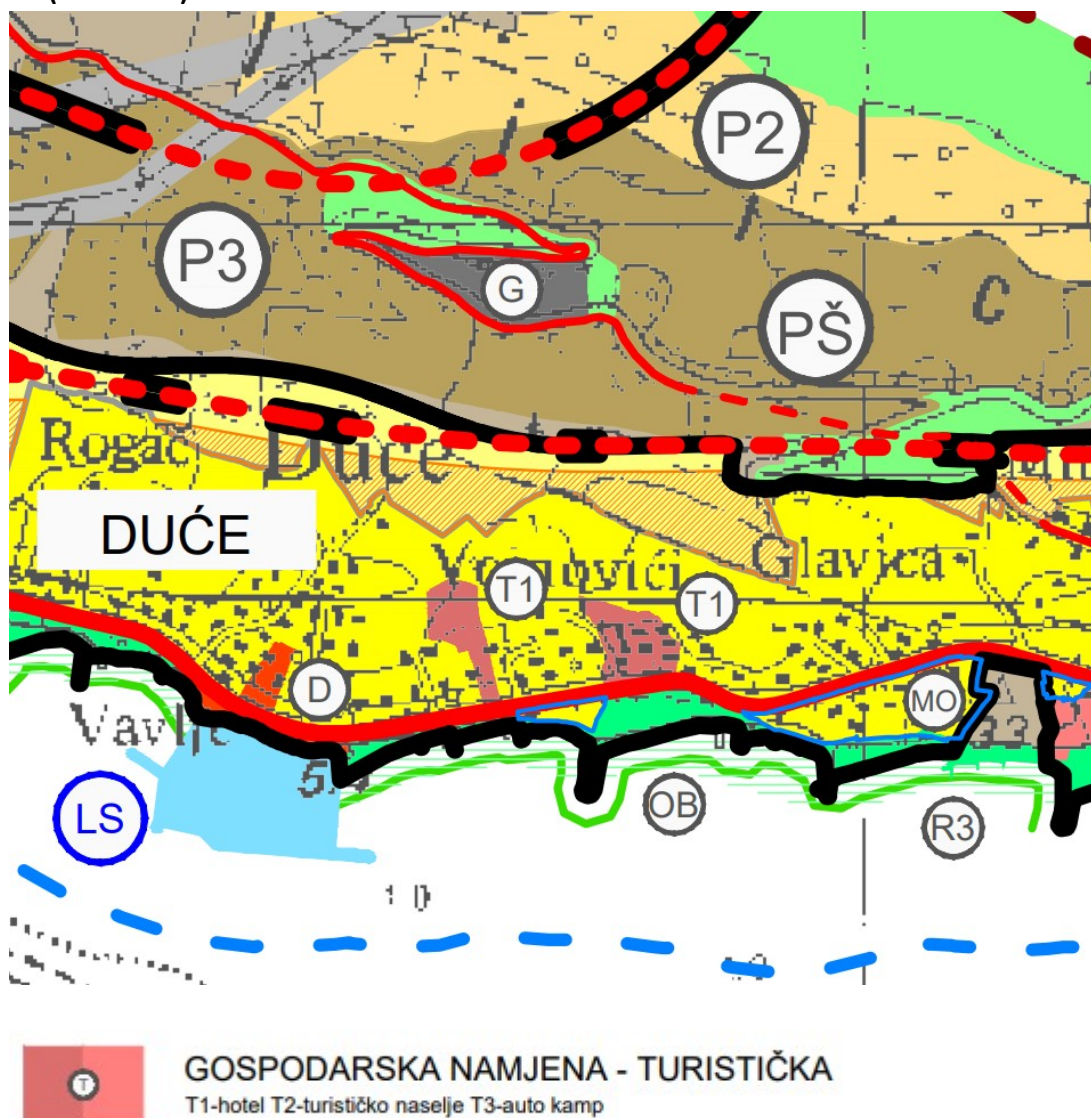


- grafički prikaz k.č.br. 3528 k.o. Duće -

### 3.1.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina, zemljište k.č.br. 3528 k.o. Duće se prema Prostornom planu uređenja općine Dugi Rat (IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dugi Rat, "Službeni glasnik - službeno glasilo Općine Dugi Rat", broj 2/09, 9/09, 10/14, 3/15, 7/16 i 7/18 - pročišćeni tekst) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Gospodarska namjena – turistička (oznaka T1)**





Turistička zona bivše odmarališta Zenica

## Članak 28

Turistička zona na području bivšeg odmarališta Zenica obuhvaća izgrađeni prostor sjeverno od državne ceste D-8 u istočnom dijelu naselju Duće.

Planom se utvrđuju slijedeći lokacijski uvjeti:

- → namjena građevina
  - → T1 – ugostiteljsko-turistička namjena – hoteli
  - → prateći trgovački, uslužni i zabavni sadržaji
  - → javne površine (kolne i pješačke)
  - → građevine i uređaji u funkciji mreže vodoopskrbe, odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbe, telekomunikacija i drugih infrastrukturnih sustava
- → veličina građevina ograničuje se najvećim dopuštenim koeficijentom izgrađenosti i iskorištenosti i najvećim dopuštenim brojem katova
  - → najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti za cjelokupnu zonu  $k_{izg} = 0,60$ 
    - → u navedeni najveći dopušteni koeficijenti izgrađenosti ne uračunava se vertikalna projekcija podzemnih garaža koje su potpuno ukopane u zemlju čime se omogućuje njihova kvalitetnija iskorištenost
  - → najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti za cjelokupnu zonu  $k_{is} = 3,00$
  - → najveći dopušteni broj nadzemnih katova  $K_{max} = P + 5$ 
    - → gradnja podruma (Po) se omogućuje ispod svih građevina
    - → gradnja suterena (S) se omogućuje ispod svih građevina
    - → na svim građevinama omogućuje se gradnja potkrovlja (Pk)
- → građevinska bruto površina
  - → prema koeficijentu iskorištenosti
- → broj funkcionalnih jedinica
  - → u turističkoj zoni bivšeg odmarališta Zenica može se planirati najviše 400 ležajeva
- → uvjeti za oblikovanje građevine
  - → organizacijom prostora, rasporedom građevina neizgrađenog prostora osigurati vizure na akvatorij Bračkog kanala

- → izgradnju planirati na način da se smještanjem, veličinom i visinom uklopi u mjerilo prirodnog okoliša ¶
- → uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti ¶
  - → sve javne površine moraju biti uređene na način koji omogućuje pristup i kretanje osobama smanjene pokretljivosti, sukladno posebnim propisima ¶
  - → sve građevine moraju biti planirane, projektirane i izgrađene na način koji omogućuje pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti, sukladno posebnim propisima (Pravilnik naveden u prethodnoj točki) ¶
- → uvjeti za uređenje građevne čestice, zelenih i parkirališnih površina ¶
  - → Najmanje 20% površine zone mora se urediti kao zelena površina od čega najmanje polovina (10 % površine zone) mora biti uređena na procjednom terenu ¶
  - → Parkirališne površine uređuju se na vlastitoj čestici, na terenu, ili unutar građevine. Potreban broj parkirališnih mora se osigurati u skladu sa namjenom građevine, prema slijedećim kriterijima: ¶
    - → za ugostiteljsko – turističke smještajne sadržaje u skladu s propisima o vrsti i kategoriji građevine ¶
    - → za ugostiteljske objekte 1 PM na 8 sjedećih mjesta ¶
    - → za poslovnu namjenu (uredi, servisi, usluge) 10 PM na 1000 m<sup>2</sup> GBP ¶
    - → za trgovine 15 PM na 1000 m<sup>2</sup> GBP ¶
  - → Moguća je izvedba garažnih građevina za smještaj vozila u mirovanju. Ako se iste grade kao podzemne, potpuno ukopane, njihova površina ne uračunava se u koeficijent izgrađenosti zone. Zelene površine iznad takvih dijelova građevine uračunavaju se u zelene površine zone. ¶
  - → Parkirališna mjesta uređena na terenu mogu se natkrivati montažnim nadstrešnicama izvedenim od metala ili drva (pergole i slično). ¶
- → način i uvjeti priključenja čestice na prometnu površinu i infrastrukturu ¶
  - → Priključenje turističke zone na državnu cestu D8 riješiti jedinstvenim priključkom ¶
  - → Kolni promet unutar zone može se rješavati s kontroliranim ulazom-izlazom i prometnim površinama koje nisu u javnom korištenju. ¶
  - → Priključenje na drugu komunalnu i energetska infrastrukturu izvesti prema posebnim uvjetima nadležnih distributera ¶
  - → Veza hotela s obalnim pojasom može se ostvariti gradnjom pješačkog pothodnika ili nathodnika na državnoj cesti D8, uz uvažavanje posebnih uvjeta i ishođenje suglasnosti hrvatskih cesta ¶

### 3.1.5 TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Poljička cesta – Golubinka, Duće
TIP GRAĐEVINE	Turističko naselje
KATovi	Prizemlje + 1. kat
GODINA GRADNJE	cca 1975. god.
PROČELJE	Uređeno, derutno stanje
LIMARIJA	Izvedena, derutno stanje
TEMELJI	Izvedeni
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Blok opeka i armiranobetonski serklaži, derutno stanje
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, derutno stanje
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, derutno stanje
PODNA OBLOGA	Nema, derutno
PROZORI	Djelomično drveni, djelomično ih nema, derutno

<b>VRATA</b>	Nema, derutno
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu, ali isključena
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Septička jama
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu, ali isključena
<b>TELEKOMUNIKACIJA</b>	Izvedena s priključkom na mrežu, ali isključena
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Na zemljištu se nalaze zgrade turističkog naselja koje su u lošem i derutnom stanju, neki dijelovi zgrada su čak uklonjeni u cijelosti. Zemljište ima pristup na javno prometnu površinu te je ograđeno ogradom i nepristupačno je, što će biti potrebno uzeti u obzir prilikom izrade procjene.

### 3.1.6 KORISNA POVRŠINA

#### ZEMLJIŠTE

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u posjedovni list te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište k.č.br. 3528 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2778/1, 2778/2, 2786, 2793, 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2804/1, 2804/2, 2804/3 i 2806, sve upisane u zk.ul.br. 866 k.o. Duće; zk.č.br. 2779, 2792, 2795/2, 2797, 2798, 2797, 2799, sve upisane u zk.ul.br. 2362 k.o. Duće; zk.č.br. 3088 upisanoj u zk.ul.br. 2275 k.o. Duće	7.102,00

#### ZGRADE

Površina zgrada je utvrđena na temelju dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je provjerena kontrolnom izmjerom na uviđaju 25.01.2022. godine i prikazana je u tablici u nastavku:

R. br.	KATNOST	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)	OBUJAM (m <sup>3</sup> )
1	P	635,97	3,00	1.907,91
2	P	67,70	3,00	203,10
3	P	94,83	3,00	284,49

R. br.	KATNOST	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)	OBUJAM (m <sup>3</sup> )
4	P	7,16	3,00	21,48
5	P	8,25	3,00	24,75
6	P	34,53	3,00	103,59
7	P	52,92	3,00	158,76
8	P	93,53	3,00	280,59
9	P	29,07	3,00	87,21
10	P	73,74	3,00	221,22
11	P	82,43	3,00	247,29
12	P + 1	98,46	6,00	590,76
13	P	30,20	3,00	90,60
14	P	29,15	3,00	87,45
15	P	30,30	3,00	90,90
16	P	31,35	3,00	94,05
17	P	31,81	3,00	95,43
18	P	36,70	3,00	110,10
19	P	22,80	3,00	68,40
20	P	29,81	3,00	89,43
21	P	22,61	3,00	67,83
22	P + 1	68,50	6,00	411,00
23	P	32,00	3,00	96,00
24	P	31,25	3,00	93,75
25	P	8,73	3,00	26,19
26	P	23,88	3,00	71,64
27	P	38,32	3,00	114,96
UKUPNO:		1.746,00		5.738,88

## **3.2 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **3.2.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

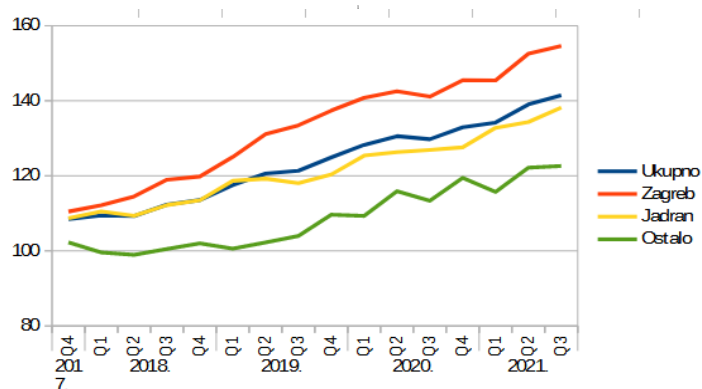
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

### **3.2.2 OBUHVAT**

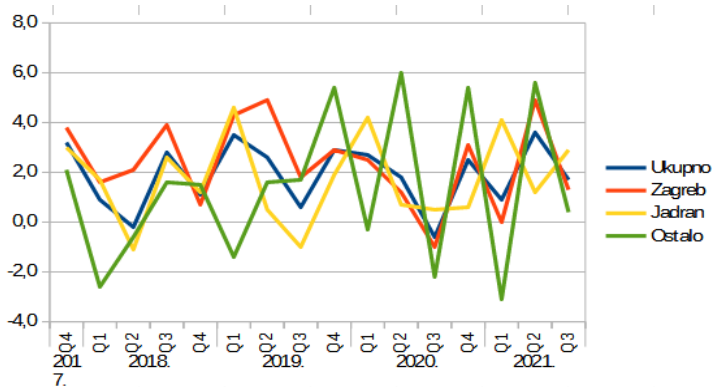
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## 3.2.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

\* Državni zavod za statistiku

### 3.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

**Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

Današnje stanje zgrada je u građevinskom smislu jako loše, a u tehnološkom smislu su zgrade potpuno zastarjele i nefunkcionalne.

Većina zgrada i prostora nije u funkciji, a kod nekih postoji mogućnost i samourušavanja.

Analizom zatečene situacije utvrdili smo da je njihov eksploatacijski vijek istekao ili je pri kraju te su u građevinskom smislu zadržali su vrijednost komunalne naknade, a opterećeni su troškom rušenja.

U nastavku procjene procijenit ćemo trošak uklanjanja postojećih objekata, trošak odvoza i zbrinjavanja otpadnog materijala. Računat ćemo vrijednost komunalne i vodne naknade koje će predmetno zemljište zadržati i nakon uklanjanja zgrade.



### 3.3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA GOSPODARSKE NAMJENE – TURISTIČKA (OZNAKA T1) – POREDBENA METODA

#### 3.3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. br.	ID ZKC
1	1526971
2	1275152
3	1167373

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1526971	SPLITSKO-DALMATINSKI	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3143	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.11.2020.	2.646.341,95 KN	714,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - GRBAVAC, PODSTRANA - GRILJEVAC - GRAĐEVINSKO
1275152	SPLITSKO-DALMATINSKI	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4467	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	19.05.2020.	10.250.000,00 KN	2.233,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1167373	SPLITSKO-DALMATINSKI	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4051	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	10.10.2019.	3.856.503,04 KN	904,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO

**3.3.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su odabrane one nekretnine koje su sličnih obilježja kao i vrednovana, za daljnji proračun su ostavljene sve nekretnine, a koje su prikazane u tablici u nastavku:

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3143	GZ	KP	24.11.20	2.646.341,95	714,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - GRBAVAC, PODSTRANA - GRLJEVAC - GRAĐEVINSKO	3.706,36
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4467	GZ	KP	19.05.20	10.250.000,00	2.233,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	4.590,24
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4051	GZ	KP	10.10.19	3.856.503,04	904,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	4.266,04

**3.3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjena)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3143	GZ	KP	24.11.20	2.646.341,95	714,00	3.706,36	127,61	138,18	4.013,36
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4467	GZ	KP	19.05.20	10.250.000,00	2.233,00	4.590,24	126,3	138,18	5.022,01
5	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4051	GZ	KP	10.10.19	3.856.503,04	904,00	4.266,04	120,35	138,18	4.898,06

**3.3.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3143	GZ	KP	24.11.20	2.646.341,95	714,00	3.706,36	4.013,36	-13,59
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4467	GZ	KP	19.05.20	10.250.000,00	2.233,00	4.590,24	5.022,01	8,13
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4051	GZ	KP	10.10.19	3.856.503,04	904,00	4.266,04	4.898,06	5,46
PROSJEK:											4.644,48	

### 3.3.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3143	GZ	KP	24.11.20	2.646.341,95	714,00	3.706,36	4.013,36	-13,59
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4467	GZ	KP	19.05.20	10.250.000,00	2.233,00	4.590,24	5.022,01	8,13
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4051	GZ	KP	10.10.19	3.856.503,04	904,00	4.266,04	4.898,06	5,46
PROSJEK:											4.644,48	

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište k.č.br. 3528 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2778/1, 2778/2, 2786, 2793, 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2804/1, 2804/2, 2804/3 i 2806, sve upisane u zk.ul.br. 866 k.o. Duće; zk.č.br. 2779, 2792, 2795/2, 2797, 2798, 2797, 2799, sve upisane u zk.ul.br. 2362 k.o. Duće; zk.č.br. 3088 upisanoj u zk.ul.br. 2275 k.o. Duće	7.102,00	4.644,48	32.985.096,96

### 3.3.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA

Današnje stanje zgrada je u građevinskom smislu jako loše, a u tehnološkom smislu su zgrade potpuno zastarjele i nefunkcionalne.

Većina zgrada i prostora nije u funkciji, a kod nekih postoji mogućnost i samourušavanja.

Analizom zatečene situacije utvrdili smo da je njihov eksploatacijski vijek istekao ili je pri kraju te su u građevinskom smislu zadržali su vrijednost komunalne naknade, a opterećeni su troškom rušenja.

U nastavku procjene procijenit ćemo trošak uklanjanja postojećih objekata, trošak odvoza i zbrinjavanja otpadnog materijala, a obračunat ćemo vrijednost komunalne i vodne naknade koje će predmetno zemljište zadržati i nakon uklanjanja zgrade.

### 3.3.3 KOMUNALNI I VODNI DOPRINOSI ZGRADA

U nastavku su prikazane vrijednosti komunalnih i vodnih doprinosa za zgrade:

NEKRETNINA	OBUJAM (m <sup>3</sup> )	KOMUNALNI DOPRINOS ZA PROUČAVANO PODRUČJE	UKUPNO (Kn)
Zgrade izgrađene na zemljištu k.č.br. 3528 k.o. Duće	5.738,88	10,00	57.388,80
UKUPNO:			57.388,80

NEKRETNINA	OBUJAM (m <sup>3</sup> )	VODNI DOPRINOS ZA PROUČAVANO PODRUČJE	UKUPNO (Kn)
Zgrade izgrađene na zemljištu k.č.br. 3528 k.o. Duće	5.738,88	16,73	96.011,46
UKUPNO:			96.011,46



### 3.3.4 TROŠKOVI UKLANJANJA ZGRADA, ODVOZA I ZBRINJAVANJA OTPADA NASTALOG UKLANJANJEM ZGRADA

U nastavku su prikazane procijenjene vrijednosti troškova uklanjanja zgrada koje se nalaze na k.č.br. 3582 k.o. Duće:

Trošak uklanjanja, odvoza i zbrinjavanja nastalog građevinskog otpada se procjenjuje u iznosu od 1.500,00 kn/m<sup>3</sup>.

NEKRETNINA	OBUJAM (m <sup>3</sup> )	TROŠKOVI UKLANJANJA, ODVOZA I ZBRINJAVANJA OTPADA (kn/m <sup>3</sup> )	UKUPNO (Kn)
Zgrade izgrađene na zemljištu k.č.br. 3528 k.o. Duće	5.738,88	500,00	2.869.440,00

### 3.3.5 UMANJENJE ZEMLJIŠTA RADI PRAVA SLUŽNOSTI

Pravo služnosti se računa po formuli  $P * k * jvz$  i ono za vrednovanu česticu iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA PRAVA SLUŽNOSTI (m <sup>2</sup> )	K (kn/m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	UKUPNO PRAVO SLUŽNOSTI (Kn)
Pravo služnosti na zemljištu k.č.br. 3528 k.o. Duće	33,00	0,15	4.644,48	22.990,18
UKUPNO:				22.990,18

### 3.4 REKAPITULACIJA

Rekapitulacija procijenjene vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa zgrada, troškova uklanjanja zgrada te umanjenja zbog prava služnosti je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	UKUPNO (Kn)
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost zemljišta	32.985.096,96
	+
Komunalni doprinosi zgrada	57.388,80
	+
Vodni doprinosi zgrada	96.011,46
	-
Uklanjanje objekata	2.869.440,00
	-
Pravo služnosti	22.990,18
Ukupno:	30.246.067,05
Zaokruženo:	30.250.000,00

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta k.č.br. 3528 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2778/1, 2778/2, 2786, 2793, 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2804/1, 2804/2, 2804/3 i 2806, sve upisane u zk.ul.br. 866 k.o. Duće; zk.č.br. 2779, 2792, 2795/2, 2797, 2798, 2797, 2799, sve upisane u zk.ul.br. 2362 k.o. Duće; zk.č.br. 3088 upisanoj u zk.ul.br. 2275 k.o. Duće te zgrade izgrađene na istoj	7.102,00	30.246.067,05
	Zaokruženo:	30.250.000,00

## 4 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 3527 K.O. DUĆE

### 4.1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 4.1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

## 4.1.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 2801/1 k.o. Duće je upisana zk.č.br. 2801/1 k.o. Duće, a sve kako je vidljivo u nastavku:



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319597, DUĆE

Broj ZK uložka: 2363

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31560/2016  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2801/1	UREĐENO ZEMLJIŠTE			160	
		UKUPNO:			160	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
POMORSKO DOBRO		
3.1	Zaprimljeno 02.04.2013. broj Z-699/13  Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, broj IpH-DO-46/13 od 18. ožujka 2013. godine i Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske od 17. srpnja 1991. godine ("Narodne novine" broj 36/91), zabilježuje se zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaje, zamjene, darovanja, prijenosa prava korištenja i raspolaganja, davanja u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.) nekretnine označene kao čest. zem. 2801/1, vlasništva Općine Zenica, Federacija Bosna i Hercegovina, za 1/2 dijela.	ZABILJEŽBA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.

U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 2461 k.o. Duće su upisane zk.č.br. 2801/3, 2847/1, 2847/13, 2847/14, a sve kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Katastarska općina: 319597, DUĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11081/2018  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2461

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2801/3	UREĐENO ZEMLJIŠTE			364	
2.	2847/7	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			63	
3.	2847/12	UREĐENO ZEMLJIŠTE			754	
4.	2847/13	UREĐENO ZEMLJIŠTE			658	
5.	2847/14	UREĐENO ZEMLJIŠTE			744	
6.	2847/15	ŠUMA, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			1015	
		ŠUMA			922	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			93	
		UKUPNO:			3598	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 POMORSKO DOBRO	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Pred. 02. travnja 2013. Z-700/13  Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, broj IpH-DO-46/13 od 18. ožujka 2013. godine i Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske od 17. srpnja 1991. godine (NN 36/91), zabilježuje se zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaje, zamjene, darovanja, prijenosa prava korištenja i raspolaganja, davanja u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.), na nekretninama označenim kao čest. zem. 2847/7, 2847/12, 2847/13, 2847/14 i 2847/15.	ZABILJEŽBA
2.1	Pred. 21. siječnja 2014. Z-92/14  Zabilježuje se prikazanje revizije Tisaturist d.d. Busovača, izjavljene protiv rješenja Županijskog suda u Splitu, broj Gžx-341/2012 od 30. listopada 2013. godine (spis ovog suda Z-765/05).	ZABILJEŽBA

**Katastarska općina: 319597, DUČE** **IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE** Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 2461**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.



U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 2212 k.o. Duće je upisana zk.č.br. 3146/3, a sve kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Katastarska općina: 319597, DUĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39298/2019  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2212

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1726/6	CESTA LOKALNA			246	PRIPIS IZ ZU 1765
2.	1726/7	UREĐENO ZEMLJIŠTE I IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			1251	PRIPIS IZ ZU 1765
		UREĐENO ZEMLJIŠTE			986	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			265	
3.	1726/8	PAŠNJAK			371	PRIPIS IZ ZU 1765
4.	1726/9	STJENOVITA OBALA			43	PRIPIS IZ ZU 1765
5.	1727	UREĐENO ZEMLJIŠTE			105	PRIPIS IZ ZU 455
6.	1728/1	UREĐENO ZEMLJIŠTE			332	PRIPIS IZ ZU 1765
7.	1732/1	ŠUMA			289	PRIPIS IZ ZU 1765
8.	1732/3	ŠLJUNČANA OBALA			32	PRIPIS IZ ZU 1765
9.	1733/1	ŠUMA			153	
10.	1733/5	ŠLJUNČANA OBALA			13	PRIPIS IZ ZU 1765
11.	1733/6	ŠUMA			25	
12.	1733/7	ŠUMA			64	
13.	1734/1	ŠUMA			63	PRIPIS IZ ZU 455
14.	1741/1	ŠLJUNČANA OBALA			125	Prpis iz uložka 2338
15.	1741/4	ŠLJUNČANA OBALA			425	Prpis iz uložka 2338
16.	1741/7	ŠLJUNČANA OBALA			61	Prpis iz uložka 2338
17.	1741/8	ŠLJUNČANA OBALA			214	Prpis iz uložka 2338

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.01.2022. 12:07:38

Stranica: 1



Katastarska općina: 319597, DUČE

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2212

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
18.	1741/9	POTOK			11	Pripis iz uložka 2338
19.	1741/10	ŠLJUNČANA OBALA			19	Pripis iz uložka 2338
20.	1741/11	ŠLJUNČANA OBALA			857	Pripis iz uložka 2338
21.	1741/12	STJENOVITA OBALA			595	Pripis iz uložka 2338
22.	1742/2	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			209	Pripis iz uložka 635
23.	3119/53	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			234	Pripis iz uložka POPIS I
24.	3119/54	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			81	
25.	3119/62	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			159	
26.	3119/63	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			5	
27.	3146/3	UREĐENO ZEMLJIŠTE			70	Pripis iz uložka 2275
28.	3146/4	POTOK			78	Pripis iz uložka 2275
29.	3170	PUT I ZGRADA PUT ZGRADA			1347 1337 10	PRIPIS IZ POPISA I
30.	3251	LUKA			71	PRIPIS IZ POPISA I
31.	3252/1	LUKA			1424	PRIPIS IZ POPISA I
32.	3252/2	LUKA			8	PRIPIS IZ POPISA I
33.	3253/1	LUKA			2076	PRIPIS IZ POPISA I
34.	3253/2	LUKA			30	PRIPIS IZ POPISA I
35.	3254	ŠLJUNČANA OBALA			2141	PRIPIS IZ POPISA I
36.	3255	ŠLJUNČANA OBALA			1025	Pripis iz uložka 1920
37.	3258	ŠLJUNČANA OBALA			87	
38.	3259	ŠLJUNČANA OBALA			63	
		UKUPNO:			14402	

Katastarska općina: 319597, DUĆE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2212

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 POMORSKO DOBRO	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.

### 4.1.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U nastavku je prikazan posjedovni list br. 1171 k.o. Duće u koji je upisana k.č.br. 3527 k.o. Duće, ukupne površine 2.750 m<sup>2</sup>, a kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OMIŠ

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUĆE (Mbr. 319597)

Posjedovni list: 1171

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	DV KORISNIK ZENICA TRANS OOUR UGOSTITELJSTVO, BUŠOVAČA, BOSNA I HERCEGOVINA	

#### 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3526/3	GOLUBINKA	5	25	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	5			
		3527	GOLUBINKA	2750	25		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	2750			
		3528	GOLUBINKA	7102	24		
			STAMBENA ZGRADA	95			
			STAMBENA ZGRADA	92			
			STAMBENA ZGRADA	94			
			TRAFOSTANICA	10			
			STAMBENA ZGRADA	52			
			STAMBENA ZGRADA	74			
			STAMBENA ZGRADA, Duće, GOLUBINKA II 2	655			
			STAMBENA ZGRADA	75			
			TRAFOSTANICA	25			
			DVORIŠTE	5662			
			PUT	158			
			PUT	84			
			DVORIŠTE	26			
Ukupna površina katastarskih čestica				9857			

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

Značenje oznaka pravnih režima: PD-POMORSKO DOBRO.



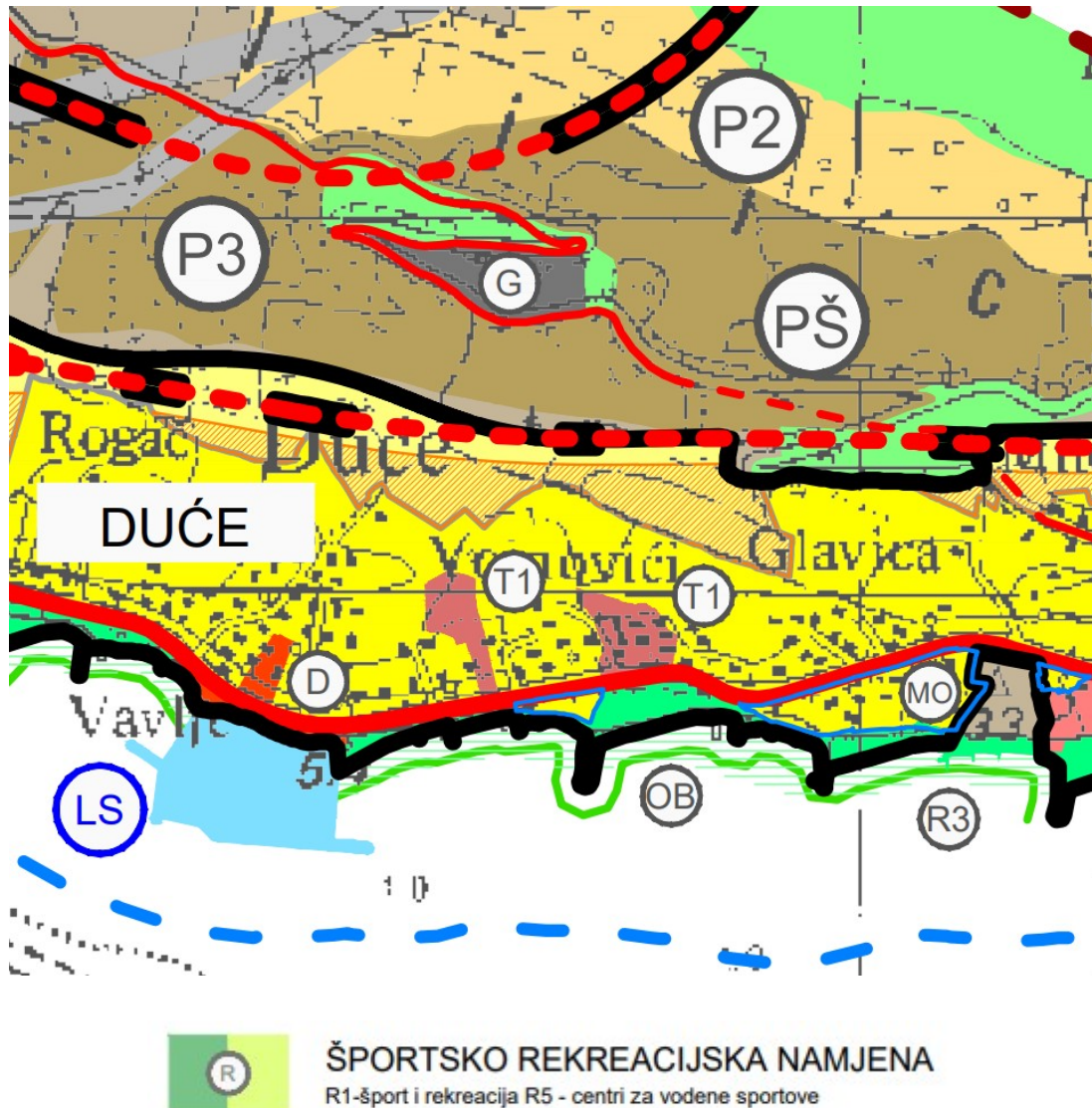
- grafički prikaz k.č.br. 3527 k.o. Duće -



#### 4.1.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina, zemljište k.č.br. 3527 k.o. Duće se prema Prostornom planu uređenja općine Dugi Rat (IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dugi Rat, "Službeni glasnik - službeno glasilo Općine Dugi Rat", broj 2/09, 9/09, 10/14, 3/15, 7/16 i 7/18 - pročišćeni tekst) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Šport i rekreacija (oznaka R1)**



**4.1.5 TEHNIČKI OPIS**

<b>LOKACIJA</b>	Poljička cesta – Golubinka, Duće
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Vrednovana nekretnina je zemljište koje se nalazi neposredno uz prometnicu, magistralu. Na čestici nema građevina ali zato postoji plato koje služi kao parkiralište te je izgrađena „zoga” za balote. Sve ovo će biti uzeto u obzir prilikom procjene tržišne vrijednosti zemljišta.

#### 4.1.6 KORISNA POVRŠINA

##### ZEMLIŠTE

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u posjedovni list te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište k.č.br. 3527 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2801/1 upisanoj u zk.ul.br. 2363 k.o. Duće; zk.č.br. 2801/3, 2847/1, 2847/13, 2847/14, sve upisane u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće; zk.č.br. 3146/3 upisanoj u zk.ul.br. 2212 k.o. Duće	2.750,00

## **4.2 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **4.2.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

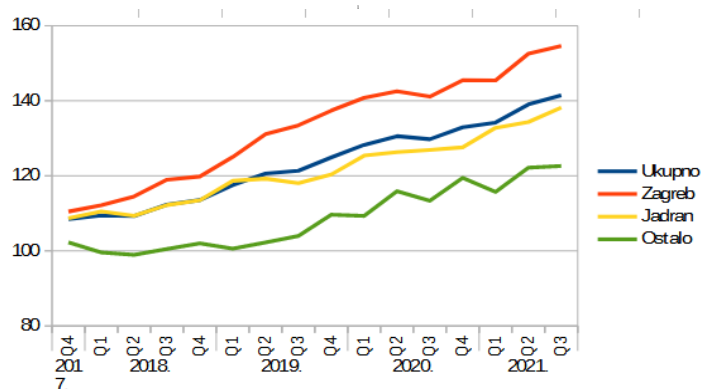
### **4.2.2 OBUHVAT**

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

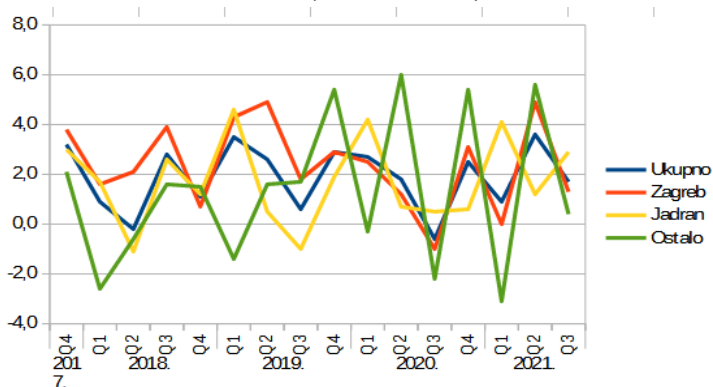


## 4.2.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

\* Državni zavod za statistiku

### 4.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

**Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

### 4.3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE ŠPORT I REKREACIJA (OZNAKA R1)– POREDBENA METODA

#### 4.3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. br.	ID ZKC
1	1546071
2	1528689
3	1560076
4	1428570
5	1410896
6	1469547

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1546071	SPLITSKO-DALMATINS...	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.10.2021.	375.623,55 KN	328,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	JESENICE - GRAĐEVINSKO 3
1528689	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	07.10.2021.	638.869,06 KN	601,13 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1560076	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.07.2021.	1.437.340,34 KN	1.370,32 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1428570	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	19.03.2021.	1.855.368,09 KN	1.399,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1410896	SPLITSKO-DALMATINS...	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.01.2021.	81.025,30 KN	78,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	ZAKUČAC - PROIZVODNO
1469547	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	06.10.2020.	1.057.760,48 KN	1.047,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO

**4.3.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su odabrane one nekretnine koje su sličnih obilježja kao i vrednovana, za daljnji proračun su ostavljene sve nekretnine, a koje su prikazane u tablici u nastavku:

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	Preuzeto od PU	JESENICE - GRAĐEVINSKO 3	1.145,19
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.062,78
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.048,91
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.326,21
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	Preuzeto od PU	ZAKUČAC - PROIZVODNO	1.038,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.010,28

#### 4.3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjena)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	138,18	138,18	1.145,19
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	138,18	138,18	1.062,78
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	138,18	138,18	1.048,91
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	132,80	138,18	1.379,94
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	132,80	138,18	1.080,87
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	127,61	138,18	1.093,96



**4.3.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	1.145,19	0,87
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	1.062,78	-6,39
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	1.048,91	-7,61
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	1.379,94	21,55
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	1.080,87	-4,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	1.093,96	-3,64
PROSJEK:											1.135,28	

#### 4.3.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	1.145,19	0,87
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	1.062,78	-6,39
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	1.048,91	-7,61
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	1.379,94	21,55
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	1.080,87	-4,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	1.093,96	-3,64
PROSJEK:											1.135,28	

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište k.č.br. 3527 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2801/1 upisanoj u zk.ul.br. 2363 k.o. Duće; zk.č.br. 2801/3, 2847/1, 2847/13, 2847/14, sve upisane u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće; zk.č.br. 3146/3 upisanoj u zk.ul.br. 2212 k.o. Duće	2.750,00	1.135,28	3.122.020,00

#### 4.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Na uviđaju održanom 25. siječnja 2022. godine je utvrđeno da je čestica uređena, odnosno izgrađen je plato koji služi kao parkiralište te je izgrađena „zoga” za balote. To uređenje je potrebno uzeti u obzir prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine. U nastavku je prikazana procijenjena tržišna vrijednost vanjskog uređenja:

Nekretnina	Površina uređenja (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Vanjsko uređenje zemljišta zemljišta k.č.br. 3527 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2801/1 upisanoj u zk.ul.br. 2363 k.o. Duće; zk.č.br. 2801/3, 2847/1, 2847/13, 2847/14, sve upisane u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće; zk.č.br. 3146/3 upisanoj u zk.ul.br. 2212 k.o. Duće	2.750,00	250,00	687.500,00

#### 4.5 REKAPITULACIJA

Rekapitulacija procijenjene vrijednosti zemljišta i vanjskog uređenja je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	UKUPNO (Kn)
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost zemljišta	3.122.020,00
	+
Vanjsko uređenje zemljišta	687.500,00
Ukupno:	3.809.520,00
Zaokruženo:	3.810.000,00

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta k.č.br. 3527 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2801/1 upisanoj u zk.ul.br. 2363 k.o. Duće; zk.č.br. 2801/3, 2847/1, 2847/13, 2847/14, sve upisane u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće; zk.č.br. 3146/3 upisanoj u zk.ul.br. 2212 k.o. Duće e	2.750,00	3.809.520,00
	Zaokruženo:	3.810.000,00

## 5 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 3526/3 K.O. DUĆE

### 5.1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 5.1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

## 5.1.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 866 k.o. Duće je upisana zk.č.br. 2847/11 k.o. Duće, a sve kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Katastarska općina: 319597, DUĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19035/2020  
Aktivne plombe: Z-46824/2021

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 866

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2778/1	DVORIŠTE			56	
2.	2778/2	DVORIŠTE			96	
3.	2786	DVORIŠTE			335	
4.	2793	DVORIŠTE, PUT			206	
		DVORIŠTE			194	
		PUT			12	
5.	2794	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE			547	
		DVORIŠTE			452	
		STAMBENA ZGRADA			95	
6.	2795/1	STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, PUT			181	
		DVORIŠTE			122	
		PUT			44	
		STAMBENA ZGRADA			5	
		STAMBENA ZGRADA			10	
7.	2796	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, PUT			352	
		DVORIŠTE			248	
		PUT			29	
		STAMBENA ZGRADA			75	
8.	2800	DVORIŠTE, PUT			74	
		DVORIŠTE			63	
		PUT			11	
9.	2804/1	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE			820	
		DVORIŠTE			667	
		STAMBENA ZGRADA			153	
10.	2804/2	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE			997	
		DVORIŠTE			935	
		STAMBENA ZGRADA			62	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.01.2022. 13:07:57

Stranica: 1



Katastarska općina: 319597, DUČE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 866

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
11.	2804/3	STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA, TRAFOSTANICA, TRAFOSTANICA, DVORIŠTE, PUT DVORIŠTE PUT STAMBENA ZGRADA STAMBENA ZGRADA TRAFOSTANICA TRAFOSTANICA			1253 1108 6 30 74 10 25	
12.	2806	DVORIŠTE, DVORIŠTE, PUT DVORIŠTE DVORIŠTE PUT			162 26 58 78	
13.	2847/4	PAŠNJAK				
14.	2847/10	PJEŠČANA OBALA			190	
15.	2847/11	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			5	
		UKUPNO:			5274	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.06.2020.g. pod brojem Z-19035/2020	
7.1	ZABILJEŽBA, da za evidentiranje građevina izgrađenih na kčbr. 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2804/1, 2804/2, 2804/3, 2806 u katastru nije priložena uporabna dozvola, a na temelju čl. 149. st.2. Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19).	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	pod upravom : SKUPŠTINE OPĆINE ZENICA	

Katastarska općina: 319597, DUČE

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 866

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA	Z-700/2013
Pred. 02. travnja 2013. Z-700/13 Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, broj IpH-DO-46/13 od 18. ožujka 2013. godine i Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske od 17. srpnja 1991. godine (NN 36/91), zabilježuje se zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaje, zamjene, darovanja, prijenosa prava korištenja i raspolaganja, davanja u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.), na nekretninama označenim kao čest. zem. 2778/1, 2778/2, 2786, 2793, 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2801/2, 2804/1, 2804/2, 2804/3, 2806, 2847/1, 2847/2, 2847/3, 2847/4.		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST		
Pred. 25. lipnja 2001. Z-548/01 Na temelju pravomoćnog rješenja ovog suda R1-94/91 od 1. prosinca 1992. godine, uknjižuje se pravo nužnog prolaza na teret čest. zem. 2806, a na korist čest. zem. 3585/2 i to istočnim dijelom te nekretnine između točaka A-B-C-D-E-F, situacije terena sudskog vještaka geometra Car Tomislava "Duće, 12. XI 1992."			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.

### 5.1.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U nastavku je prikazan posjedovni list br. 1171 k.o. Duće u koji je upisana k.č.br. 3526/3 k.o. Duće, ukupne površine 5 m<sup>2</sup>, a kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OMIŠ

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUĆE (Mbr. 319597)

Posjedovni list: 1171

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	DV KORISNIK ZENICA TRANS OOUR UGOSTITELJSTVO, BUŠOVAČA, BOSNA I HERCEGOVINA	

#### 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3526/3	GOLUBINKA	5	25	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	5			
		3527	GOLUBINKA	2750	25		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	2750			
		3528	GOLUBINKA	7102	24		
			STAMBENA ZGRADA	95			
			STAMBENA ZGRADA	92			
			STAMBENA ZGRADA	94			
			TRAFOSTANICA	10			
			STAMBENA ZGRADA	52			
			STAMBENA ZGRADA	74			
			STAMBENA ZGRADA, Duće, GOLUBINKA II 2	655			
			STAMBENA ZGRADA	75			
			TRAFOSTANICA	25			
			DVORIŠTE	5662			
			PUT	158			
			PUT	84			
			DVORIŠTE	26			
Ukupna površina katastarskih čestica				9857			

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

Značenje oznaka pravnih režima: PD-POMORSKO DOBRO.



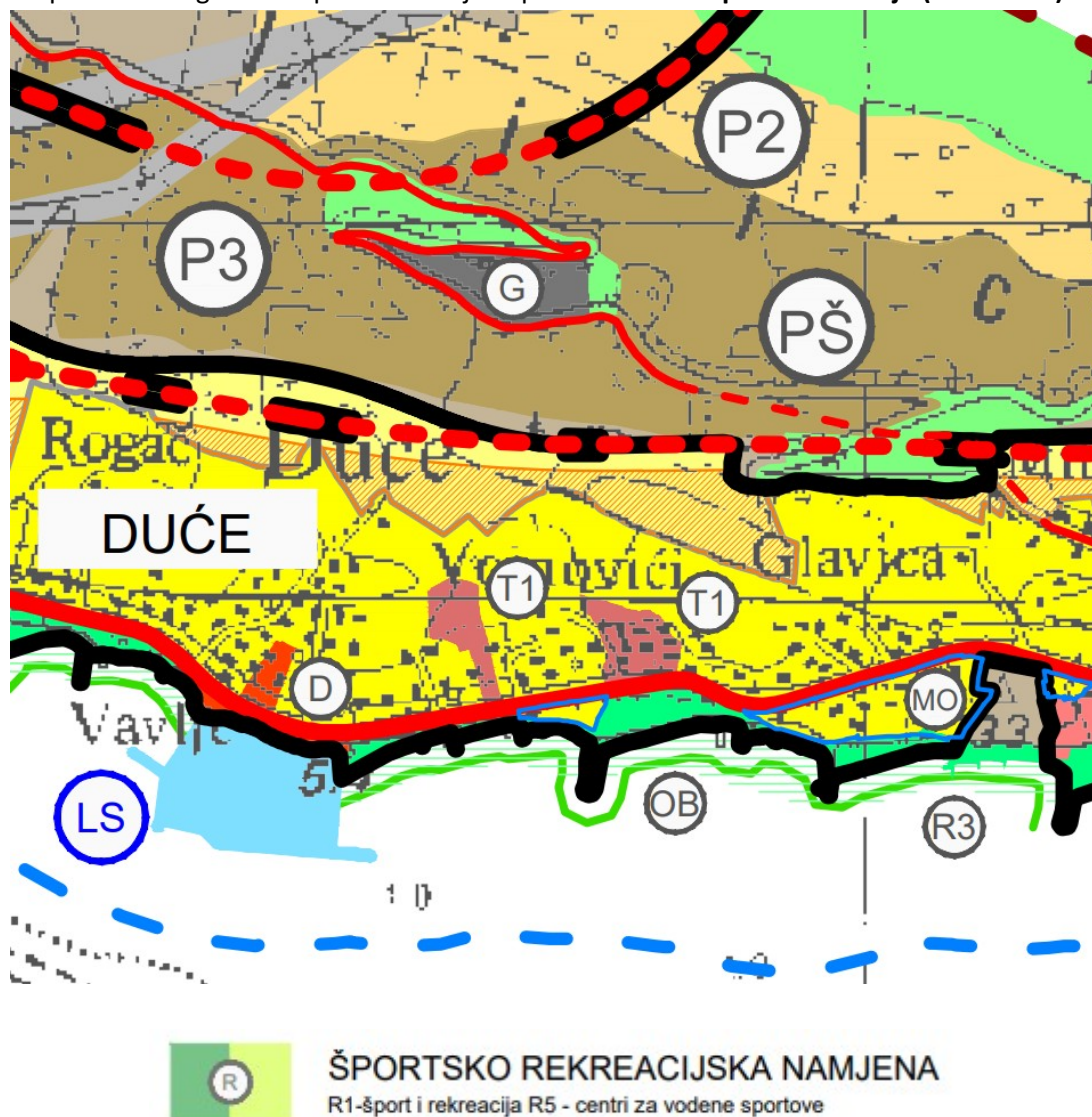
- grafički prikaz k.č.br. 3526/3 k.o. Duće -



### 5.1.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina, zemljište k.č.br. 3526/3 k.o. Duće se prema Prostornom planu uređenja općine Dugi Rat (IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dugi Rat, "Službeni glasnik - službeno glasilo Općine Dugi Rat", broj 2/09, 9/09, 10/14, 3/15, 7/16 i 7/18 - pročišćeni tekst) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Šport i rekreacija (oznaka R1)**



**5.1.5 TEHNIČKI OPIS**

<b>LOKACIJA</b>	Poljička cesta – Golubinka, Duće
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Vrednovana nekretnina predstavlja zemljište koje se može smatrati arondacijskom površinom je zajedno sa zk.č.br. 3526/1 k.o. Duće formira jednu funkcionalnu cjelinu. Zemljište nema pristup prometnici.

**5.1.6 KORISNA POVRŠINA****ZEMLIŠTE**

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u posjedovni list te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište k.č.br. 3526/3 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/11 upisanoj u zk.ul.br. 866 k.o. Duće	5,00



## **5.2 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **5.2.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

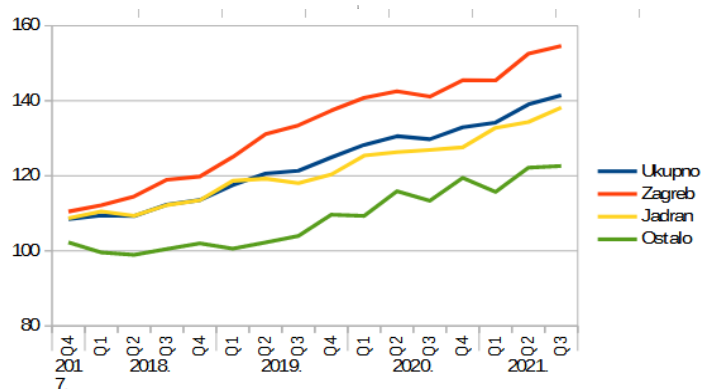
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

### **5.2.2 OBUHVAT**

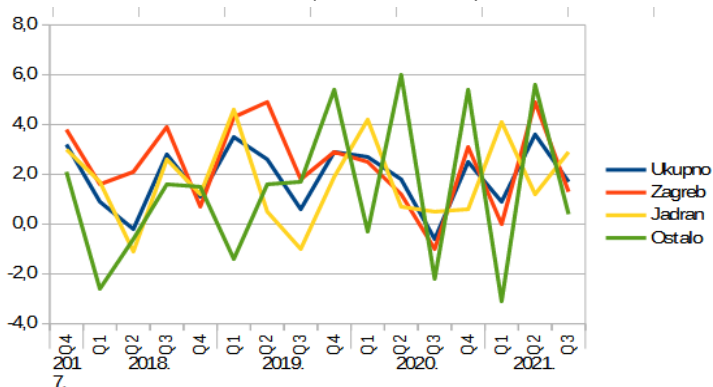
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## 5.2.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

\* Državni zavod za statistiku

### 5.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

**Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

### 5.3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE ŠPORT I REKREACIJA (OZNAKA R1)– POREDBENA METODA

#### 5.3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. br.	ID ZKC
1	1546071
2	1528689
3	1560076
4	1428570
5	1410896
6	1469547

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1546071	SPLITSKO-DALMATINS...	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.10.2021.	375.623,55 KN	328,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	JESENICE - GRAĐEVINSKO 3
1528689	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	07.10.2021.	638.869,06 KN	601,13 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1560076	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.07.2021.	1.437.340,34 KN	1.370,32 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1428570	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	19.03.2021.	1.855.368,09 KN	1.399,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1410896	SPLITSKO-DALMATINS...	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.01.2021.	81.025,30 KN	78,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	ZAKUČAC - PROIZVODNO
1469547	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	06.10.2020.	1.057.760,48 KN	1.047,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO

**5.3.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su odabrane one nekretnine koje su sličnih obilježja kao i vrednovana, za daljnji proračun su ostavljene sve nekretnine, a koje su prikazane u tablici u nastavku:

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	Preuzeto od PU	JESENICE - GRAĐEVINSKO 3	1.145,19
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.062,78
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.048,91
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.326,21
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	Preuzeto od PU	ZAKUČAC - PROIZVODNO	1.038,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.010,28



### 5.3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjena)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	138,18	138,18	1.145,19
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	138,18	138,18	1.062,78
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	138,18	138,18	1.048,91
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	132,80	138,18	1.379,94
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	132,80	138,18	1.080,87
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	127,61	138,18	1.093,96

**5.3.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	1.145,19	0,87
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	1.062,78	-6,39
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	1.048,91	-7,61
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	1.379,94	21,55
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	1.080,87	-4,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	1.093,96	-3,64
PROSJEK:											1.135,28	

### 5.3.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	1.145,19	0,87
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	1.062,78	-6,39
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	1.048,91	-7,61
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	1.379,94	21,55
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	1.080,87	-4,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	1.093,96	-3,64
PROSJEK:											1.135,28	

S obzirom da je zemljište arondacijska površina, isto se umanjuje sa koeficijentom 0,70 te tako procijenjena tržišna vrijednost iznosi  $1.135,28 \times 0,70 = 794,70$

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište k.č.br. 3526/3 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/11 upisanoj u zk.ul.br. 866 k.o. Duće	5,00	794,70	3.973,50

## 5.4 REKAPITULACIJA

Rekapitulacija procijenjene vrijednosti zemljišta je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	UKUPNO (Kn)
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost zemljišta	3.973,50
Ukupno:	3.973,50
Zaokruženo:	4.000,00

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta k.č.br. 3526/3 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/11 upisanoj u zk.ul.br. 866 k.o. Duće	5,00	3.973,50
	Zaokruženo:	4.000,00

## 6 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 3526/1 K.O. DUĆE TE ZGRADE IZGRAĐENE NA ISTOM

### 6.1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 6.1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

## 6.1.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 2461 k.o. Duće je upisana zk.č.br. 2847/15 k.o. Duće, a sve kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Katastarska općina: 319597, DUĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11081/2018  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2461

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2801/3	UREĐENO ZEMLJIŠTE			364	
2.	2847/7	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			63	
3.	2847/12	UREĐENO ZEMLJIŠTE			754	
4.	2847/13	UREĐENO ZEMLJIŠTE			658	
5.	2847/14	UREĐENO ZEMLJIŠTE			744	
6.	2847/15	ŠUMA, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			1015	
		ŠUMA			922	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			93	
		UKUPNO:			3598	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 POMORSKO DOBRO	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Pred. 02. travnja 2013. Z-700/13  Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, broj IpH-DO-46/13 od 18. ožujka 2013. godine i Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske od 17. srpnja 1991. godine (NN 36/91), zabilježuje se zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaje, zamjene, darovanja, prijenosa prava korištenja i raspolaganja, davanja u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.), na nekretninama označenim kao čest. zem. 2847/7, 2847/12, 2847/13, 2847/14 i 2847/15.	ZABILJEŽBA
2.1	Pred. 21. siječnja 2014. Z-92/14  Zabilježuje se prikazanje revizije Tisaturist d.d. Busovača, izjavljene protiv rješenja Županijskog suda u Splitu, broj Gžx-341/2012 od 30. listopada 2013. godine (spis ovog suda Z-765/05).	ZABILJEŽBA



Katastarska općina: 319597, DUČE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2461

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.

### 6.1.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U nastavku je prikazan posjedovni list br. 1634 k.o. Duće u koji je upisana k.č.br. 3526/1 k.o. Duće, ukupne površine 1.015 m<sup>2</sup>, a kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA OMIŠ

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUĆE (Mbr. 319597)

Posjedovni list: 1634

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	POMORSKO DOBRO, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK)	

#### 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2220	ORIJ	1025	8	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	1025			
		2222	ORIJ	2141	8	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	2141			
		2223	DUGIRAT	1347	24	PD	
			PUT	1337			
			ZGRADA	10			
		2228/1	DUGI RAT	30	8	PD	
			LUKA	30			
		2229	DUGI RAT	2076	8	PD	
			LUKA	2076			
		2230	DUGI RAT	1424	8	PD	
			LUKA	1424			
		2234/1	DUGI RAT	8	8	PD	
			LUKA	8			
		2447/2	DUGI RAT	156	23	PD	
			PUT	156			
		2453	DUGI RAT	70	23		
			ZGRADA	29			
			DVORIŠTE	41			
		3047/1	LUKA	8639	20	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	8639			
		3047/4	LUKA	20	20	PD	
			OBALA	20			
		3047/5	LUKA	28	20	PD	
			PJEŠČANA OBALA	28			

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
		3047/6	LUKA	30	23	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	30			
		3047/7	DUGI RAT	209	23	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	209			
		3051	LUKA	4344	19	PD	
			OBALA	4344			
		3052	ROGAČ	136	19	PD	
			OBALA	136			
		3053	ROGAČ	2184	19	PD	
			OBALA	2184			
		3054/1	ROGAČ	7444	24	PD	
			PJEŠČANA OBALA	7444			
		3054/3	ROGAČ	20	20	PD	
			OBALA	20			
		3054/5	ROGAČ	30	24	PD	
			PJEŠČANA OBALA	30			
		3055	VAVLJE	3075	24	PD	
			OBALA	3075			
		3523	GOLUBINKA	78	24	PD	
			POTOK	78			
		3524/1	GLAVICA	5394	24	PD	
			OBALA	5394			
		3524/3	GLAVICA	3803	24	PD	
			NADSTREŠNICA, GLAVICA	120			
			PJEŠČANA OBALA	3683			
		3526/1	GOLUBINKA	1015	25	PD	
			POMOĆNA ZGRADA, GOLUBINKA	62			
			ŠUMA	922			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	31			
		3526/2	GOLUBINKA	63	25	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	63			
		3750/1	GLAVICA	12419	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	12327			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	92			
		3750/3	GLAVICA	20	20	PD	
			OBALA	20			
		3836/2	SINAJ	4	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	4			
		3912/1	SINAJ	1864	16	PD	
			PJEŠČANA OBALA	1864			
		3912/2	OMIŠ, ČETVRT OMIŠKE BOJNE	950	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	950			
		3912/3	SINAJ	11308	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	11308			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3912/4	SINAJ	110	16	PD	
			PJEŠČANA OBALA	110			
		3912/5	OMIŠ, ČETVRT OMIŠKE BOJNE	63	16	PD	
			PJEŠČANA OBALA	63			
		3912/6	OMIŠ, ČETVRT OMIŠKE BOJNE	373	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	373			
		3912/7	OMIŠ, ČETVRT OMIŠKE BOJNE	115	16	PD	
			PJEŠČANA OBALA	115			
		3915	DUGI RAT	426	23	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	426			
		3916	DUGI RAT	82	23	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	82			
		3917	GLAVICA	1260	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	1260			
		3918	SINAJ	943	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	943			
		3919	SINAJ	28252	25	PD	
			MORE	28252			
Ukupna površina katastarskih čestica				102978			

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

Značenje oznaka pravnih režima: PD-POMORSKO DOBRO.



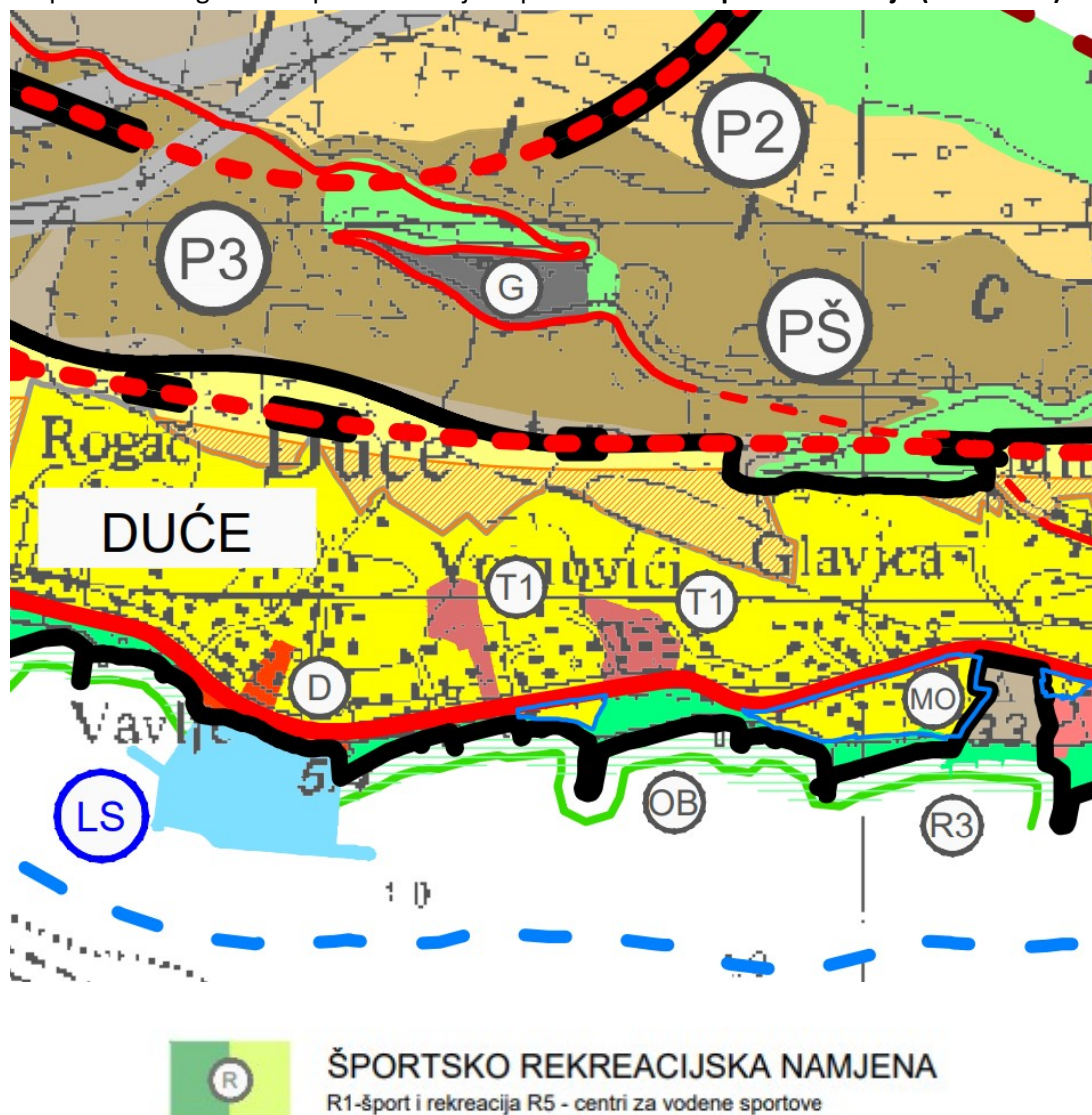
- grafički prikaz k.č.br. 3526/1 k.o. Duće -



#### 6.1.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina, zemljište k.č.br. 3526/1 k.o. Duće se prema Prostornom planu uređenja općine Dugi Rat (IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dugi Rat, "Službeni glasnik - službeno glasilo Općine Dugi Rat", broj 2/09, 9/09, 10/14, 3/15, 7/16 i 7/18 - pročišćeni tekst) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Šport i rekreacija (oznaka R1)**



## 6.1.5 TEHNIČKI OPIS

<b>LOKACIJA</b>	Poljička cesta – Golubinka, Duće
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada sa natkrivenom terasom i nadstrešnicom
<b>KATovi</b>	Prizemlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	cca 1968. god.
<b>PROČELJE</b>	Uređeno
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Izvedeni
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	AB i drvena
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	AB i drvena
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>PODNA OBLOGA</b>	Postavljena
<b>PROZORI</b>	Drveni
<b>VRATA</b>	Drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Septička jama
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>TELEKOMUNIKACIJA</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Na zemljištu se nalaze zgrade koje su prosječnog prema lošijem stupnju uređenosti i opremljenosti, a s obzirom na namjenu koju izvršavaju. Zemljište ima pristup na javno prometnu površinu te je ograđeno ogradom i nepristupačno je, što će biti uzeto u obzir prilikom izrade procjene.



**6.1.6 KORISNA POVRŠINA****ZEMLIŠTE**

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u posjedovni list te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište k.č.br. 3526/1 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/15 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće te zgrade izgrađene na istoj	1.015,00

**POSLOVNA ZGRADA**

Površina zgrada je utvrđena na temelju dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je provjerena kontrolnom izmjerom na uviđaju 25.01.2022. godine i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Poslovna zgrada izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	62,00

**NATKRIVENA TERASA**

Površina zgrada je utvrđena na temelju dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je provjerena kontrolnom izmjerom na uviđaju 25.01.2022. godine i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Natkrivena terasa izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	106,00

**DOGRAĐENA NADSTREŠNICA**

Površina zgrada je utvrđena na temelju dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je provjerena kontrolnom izmjerom na uviđaju 25.01.2022. godine i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Dograđena nadstrešnica izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	68,00

## **6.2 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **6.2.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

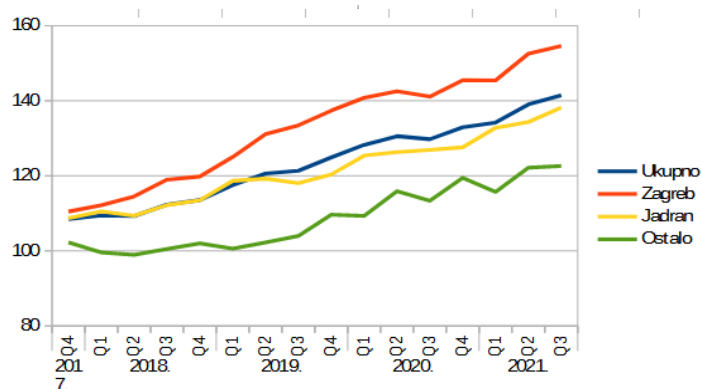
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

### **6.2.2 OBUHVAT**

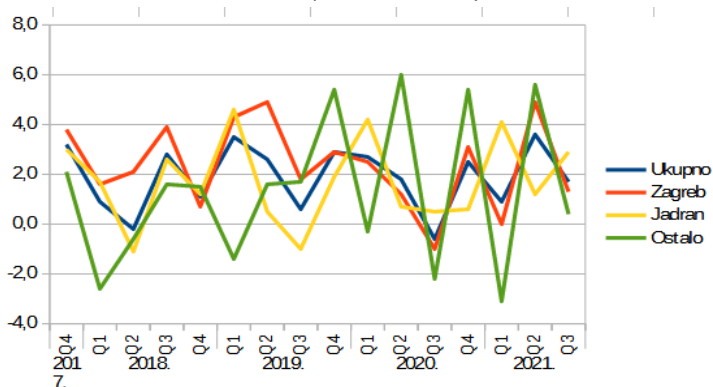
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## 6.2.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

\* Državni zavod za statistiku

### 6.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

**Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za poslovnu zgradu, natkrivenu terasu i nadograđenu nadstrešnicu, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine.

### 6.3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE ŠPORT I REKREACIJA (OZNAKA R1)– POREDBENA METODA

#### 6.3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. br.	ID ZKC
1	1546071
2	1528689
3	1560076
4	1428570
5	1410896
6	1469547

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1546071	SPLITSKO-DALMATINS...	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.10.2021.	375.623,55 KN	328,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	JESENICE - GRAĐEVINSKO 3
1528689	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	07.10.2021.	638.869,06 KN	601,13 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1560076	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.07.2021.	1.437.340,34 KN	1.370,32 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1428570	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	19.03.2021.	1.855.368,09 KN	1.399,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1410896	SPLITSKO-DALMATINS...	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.01.2021.	81.025,30 KN	78,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	ZAKUČAC - PROIZVODNO
1469547	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	06.10.2020.	1.057.760,48 KN	1.047,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO



**6.3.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su odabrane one nekretnine koje su sličnih obilježja kao i vrednovana, za daljnji proračun su ostavljene sve nekretnine, a koje su prikazane u tablici u nastavku:

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	Preuzeto od PU	JESENICE - GRAĐEVINSKO 3	1.145,19
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.062,78
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.048,91
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.326,21
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	Preuzeto od PU	ZAKUČAC - PROIZVODNO	1.038,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.010,28

**6.3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjena)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	138,18	138,18	1.145,19
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	138,18	138,18	1.062,78
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	138,18	138,18	1.048,91
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	132,80	138,18	1.379,94
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	132,80	138,18	1.080,87
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	127,61	138,18	1.093,96

**6.3.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	1.145,19	0,87
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	1.062,78	-6,39
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	1.048,91	-7,61
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	1.379,94	21,55
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	1.080,87	-4,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	1.093,96	-3,64
PROSJEK:											1.135,28	

**6.3.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	1.145,19	0,87
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	1.062,78	-6,39
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	1.048,91	-7,61
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	1.379,94	21,55
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	1.080,87	-4,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	1.093,96	-3,64
PROSJEK:											1.135,28	

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište k.č.br. 3526/1 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/15 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće	1.015,00	1.135,28	1.152.309,20

## **6.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA**

### **6.4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA**

Troškovna vrijednost nekretnina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

#### **6.4.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE**

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

**6.4.1.2 POSLOVNA ZGRADA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	62,00
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	2.200,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	136.400,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1968
Starost objekta [godina]	54
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	26
Relativna starost [%]	70
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	42
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	33,6
Zamjenska starost zgrade [godina]	46,4
Linearni otpis [%]	58
Linearni otpis [kn]	79.112,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	57.288,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	924,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.



			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

### 6.4.1.3 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 2,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
Poslovna zgrada izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	136.400,00	2,00	2.728,00

### 6.4.1.4 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

<b>Poslovna zgrada</b> izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	57.288,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	57.288,00
Ukupni uzgredni troškovi	2.728,00
<b>Ukupno:</b>	<b>60.016,00</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Poslovna zgrada izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	62,00	968,00	60.016,00

**6.4.1.5 NATKRIVENA TERASA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	106,00
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	1.100,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	116.600,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	2005
Starost objekta [godina]	17
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	63
Relativna starost [%]	20
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	52
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	41,60
Zamjenska starost zgrade [godina]	38,40
Linearni otpis [%]	48
Linearni otpis [kn]	55.968,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	60.632,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	572,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

#### 6.4.1.6 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 2,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
Natkrivena terasa izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	116.600,00	2,00	2.332,00

#### 6.4.1.7 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Natkrivena terasa izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	60.632,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	60.632,00
Ukupni uzgredni troškovi	2.332,00
<b>Ukupno:</b>	<b>62.964,00</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Natkrivena terasa izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	106,00	594,00	62.964,00

**6.4.1.8 DOGRAĐENA NADSTREŠNICA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	68,00
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	700,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	47.600,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	2005
Starost objekta [godina]	17
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	63
Relativna starost [%]	20
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	52
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	41,6
Zamjenska starost zgrade [godina]	38,4
Linearni otpis [%]	48
Linearni otpis [kn]	22.848,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	24.752,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	364,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>



### 6.4.1.9 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 2,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
Dograđena nadstrešnica izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	47.600,00	2,00	952,00

### 6.4.1.10 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

<b>Dograđena nadstrešnica</b> izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	24.752,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	24.752,00
Ukupni uzgredni troškovi	952,00
<b>Ukupno:</b>	<b>25.704,00</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Dograđena nadstrešnica izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	68,00	378,00	25.704,00

## 6.5 REKAPITULACIJA

Rekapitulacija procijenjene vrijednosti zemljišta i zgrada izgrađenih na istoj je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	UKUPNO (Kn)
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost zemljišta	1.152.309,20
	+
Poslovna zgrada izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	60.016,00
	+
Natkrivena terasa izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	62.964,00
	+
Dograđena nadstrešnica izgrađena na zemljištu k.č.br. 3526/1 k.o. Duće	25.704,00
Ukupno:	1.300.993,20
Zaokruženo:	1.300.000,00

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta k.č.br. 3526/1 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/15 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće te zgrada izgrađenih na istoj	1.015,00	1.300.993,20
	Zaokruženo:	1.300.000,00

## 7 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 3526/2 K.O. DUĆE

### 7.1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 7.1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

## 7.1.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 2461 k.o. Duće je upisana zk.č.br. 2847/7 k.o. Duće, a sve kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Katastarska općina: 319597, DUĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11081/2018  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2461

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2801/3	UREĐENO ZEMLJIŠTE			364	
2.	2847/7	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			63	
3.	2847/12	UREĐENO ZEMLJIŠTE			754	
4.	2847/13	UREĐENO ZEMLJIŠTE			658	
5.	2847/14	UREĐENO ZEMLJIŠTE			744	
6.	2847/15	ŠUMA, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			1015	
		ŠUMA			922	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			93	
		UKUPNO:			3598	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 POMORSKO DOBRO	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Pred. 02. travnja 2013. Z-700/13  Na temelju prijedloga Republike Hrvatske, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu, broj Iph-DO-46/13 od 18. ožujka 2013. godine i Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske od 17. srpnja 1991. godine (NN 36/91), zabilježuje se zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaje, zamjene, darovanja, prijenosa prava korištenja i raspolaganja, davanja u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.), na nekretninama označenim kao čest. zem. 2847/7, 2847/12, 2847/13, 2847/14 i 2847/15.	ZABILJEŽBA
2.1	Pred. 21. siječnja 2014. Z-92/14  Zabilježuje se prikazanje revizije Tisaturist d.d. Busovača, izjavljene protiv rješenja Županijskog suda u Splitu, broj GŽx-341/2012 od 30. listopada 2013. godine (spis ovog suda Z-765/05).	ZABILJEŽBA

Katastarska općina: 319597, DUĆE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2461

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.

### 7.1.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U nastavku je prikazan posjedovni list br. 1634 k.o. Duće u koji je upisana k.č.br. 3526/2 k.o. Duće, ukupne površine 63 m<sup>2</sup>, a kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OMIŠ

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

#### PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUĆE (Mbr. 319597)

Posjedovni list: 1634

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	POMORSKO DOBRO, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK)	

#### 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2220	ORIJ	1025	8	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	1025			
		2222	ORIJ	2141	8	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	2141			
		2223	DUGIRAT	1347	24	PD	
			PUT	1337			
			ZGRADA	10			
		2228/1	DUGI RAT	30	8	PD	
			LUKA	30			
		2229	DUGI RAT	2076	8	PD	
			LUKA	2076			
		2230	DUGI RAT	1424	8	PD	
			LUKA	1424			
		2234/1	DUGI RAT	8	8	PD	
			LUKA	8			
		2447/2	DUGI RAT	156	23	PD	
			PUT	156			
		2453	DUGI RAT	70	23		
			ZGRADA	29			
			DVORIŠTE	41			
		3047/1	LUKA	8639	20	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	8639			
		3047/4	LUKA	20	20	PD	
			OBALA	20			
		3047/5	LUKA	28	20	PD	
			PJEŠČANA OBALA	28			



Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3047/6	LUKA	30	23	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	30			
		3047/7	DUGI RAT	209	23	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	209			
		3051	LUKA	4344	19	PD	
			OBALA	4344			
		3052	ROGAČ	136	19	PD	
			OBALA	136			
		3053	ROGAČ	2184	19	PD	
			OBALA	2184			
		3054/1	ROGAČ	7444	24	PD	
			PJEŠČANA OBALA	7444			
		3054/3	ROGAČ	20	20	PD	
			OBALA	20			
		3054/5	ROGAČ	30	24	PD	
			PJEŠČANA OBALA	30			
		3055	VAVLJE	3075	24	PD	
			OBALA	3075			
		3523	GOLUBINKA	78	24	PD	
			POTOK	78			
		3524/1	GLAVICA	5394	24	PD	
			OBALA	5394			
		3524/3	GLAVICA	3803	24	PD	
			NADSTREŠNICA, GLAVICA	120			
			PJEŠČANA OBALA	3683			
		3526/1	GOLUBINKA	1015	25	PD	
			POMOĆNA ZGRADA, GOLUBINKA	62			
			ŠUMA	922			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	31			
		3526/2	GOLUBINKA	63	25	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	63			
		3750/1	GLAVICA	12419	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	12327			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	92			
		3750/3	GLAVICA	20	20	PD	
			OBALA	20			
		3836/2	SINAJ	4	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	4			
		3912/1	SINAJ	1864	16	PD	
			PJEŠČANA OBALA	1864			
		3912/2	OMIŠ, ČETVRT OMIŠKE BOJNE	950	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	950			
		3912/3	SINAJ	11308	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	11308			

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
		3912/4	SINAJ	110	16	PD	
			PJEŠČANA OBALA	110			
		3912/5	OMIŠ, ČETVRT OMIŠKE BOJNE	63	16	PD	
			PJEŠČANA OBALA	63			
		3912/6	OMIŠ, ČETVRT OMIŠKE BOJNE	373	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	373			
		3912/7	OMIŠ, ČETVRT OMIŠKE BOJNE	115	16	PD	
			PJEŠČANA OBALA	115			
		3915	DUGI RAT	426	23	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	426			
		3916	DUGI RAT	82	23	PD	
			ŠLJUNČANA OBALA	82			
		3917	GLAVICA	1260	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	1260			
		3918	SINAJ	943	25	PD	
			PJEŠČANA OBALA	943			
		3919	SINAJ	28252	25	PD	
			MORE	28252			
Ukupna površina katastarskih čestica				102978			

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

Značenje oznaka pravnih režima: PD-POMORSKO DOBRO.



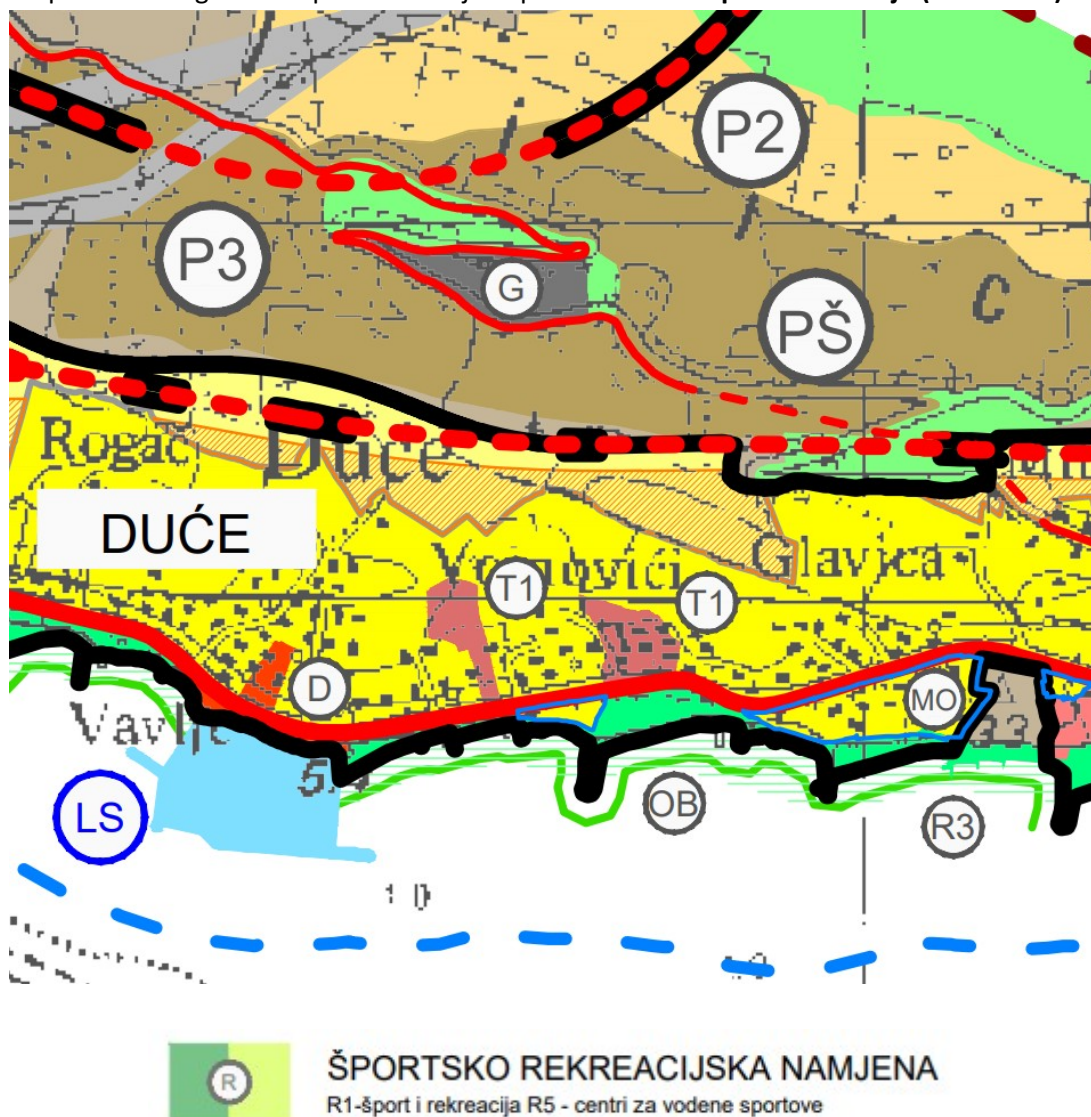


- grafički prikaz k.č.br. 3526/2 k.o. Duće -

### 7.1.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina, zemljište k.č.br. 3526/2 k.o. Duće se prema Prostornom planu uređenja općine Dugi Rat (IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dugi Rat, "Službeni glasnik - službeno glasilo Općine Dugi Rat", broj 2/09, 9/09, 10/14, 3/15, 7/16 i 7/18 - pročišćeni tekst) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Šport i rekreacija (oznaka R1)**



**7.1.5 TEHNIČKI OPIS**

<b>LOKACIJA</b>	Poljička cesta – Golubinka, Duće
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Vrednovana nekretnina predstavlja zemljište koje se može smatrati arondacijskom površinom je zajedno sa zk.č.br. 3526/1 k.o. Duće formira jednu funkcionalnu cjelinu. Zemljište nema pristup prometnici.

**7.1.6 KORISNA POVRŠINA****ZEMLIŠTE**

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u posjedovni list te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište k.č.br. 3526/2 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/7 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće	63,00

## **7.2 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **7.2.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

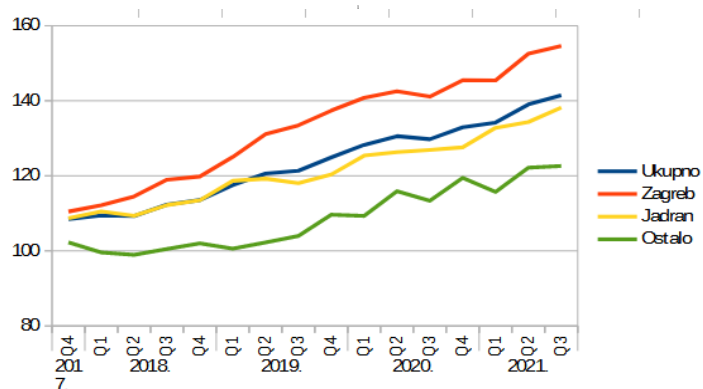
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

### **7.2.2 OBUHVAT**

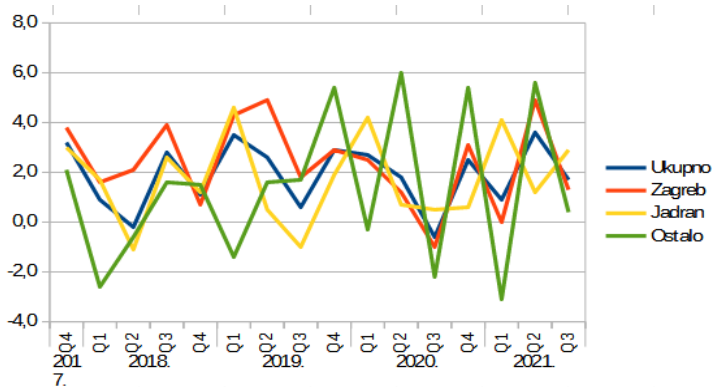
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## 7.2.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

\* Državni zavod za statistiku

### 7.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

**Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.



### 7.3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE ŠPORT I REKREACIJA (OZNAKA R1)– POREDBENA METODA

#### 7.3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. br.	ID ZKC
1	1546071
2	1528689
3	1560076
4	1428570
5	1410896
6	1469547

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1546071	SPLITSKO-DALMATINS...	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.10.2021.	375.623,55 KN	328,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	JESENICE - GRAĐEVINSKO 3
1528689	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	07.10.2021.	638.869,06 KN	601,13 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1560076	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.07.2021.	1.437.340,34 KN	1.370,32 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1428570	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	19.03.2021.	1.855.368,09 KN	1.399,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO
1410896	SPLITSKO-DALMATINS...	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.01.2021.	81.025,30 KN	78,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	ZAKUČAC - PROIZVODNO
1469547	SPLITSKO-DALMATINS...	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	06.10.2020.	1.057.760,48 KN	1.047,00 M <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO

**7.3.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su odabrane one nekretnine koje su sličnih obilježja kao i vrednovana, za daljnji proračun su ostavljene sve nekretnine, a koje su prikazane u tablici u nastavku:

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	Preuzeto od PU	JESENICE - GRAĐEVINSKO 3	1.145,19
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.062,78
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.048,91
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.326,21
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	Preuzeto od PU	ZAKUČAC - PROIZVODNO	1.038,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	Preuzeto od PU	PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO	1.010,28

**7.3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjena)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	138,18	138,18	1.145,19
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	138,18	138,18	1.062,78
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	138,18	138,18	1.048,91
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	132,80	138,18	1.379,94
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	132,80	138,18	1.080,87
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	127,61	138,18	1.093,96

**7.3.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	1.145,19	0,87
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	1.062,78	-6,39
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	1.048,91	-7,61
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	1.379,94	21,55
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	1.080,87	-4,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	1.093,96	-3,64
PROSJEK:											1.135,28	

### 7.3.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Splitsko-dalmatinska	DUGI RAT	JESENICE	7546/4	GZ	KP	13.10.21	375.623,55	328,00	1.145,19	1.145,19	0,87
2	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	3963	GZ	KP	07.10.21	638.869,06	601,13	1.062,78	1.062,78	-6,39
3	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4152/2	GZ	KP	20.07.21	1.437.340,34	1.370,32	1.048,91	1.048,91	-7,61
4	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4072	GZ	KP	19.03.21	1.855.368,09	1.399,00	1.326,21	1.379,94	21,55
5	Splitsko-dalmatinska	OMIŠ	ZAKUČAC	1214	GZ	KP	13.01.21	81.025,30	78,00	1.038,79	1.080,87	-4,79
6	Splitsko-dalmatinska	PODSTRANA	DONJA PODSTRANA	4372	GZ	KP	06.10.20	1.057.760,48	1.047,00	1.010,28	1.093,96	-3,64
PROSJEK:											1.135,28	

S obzirom da je zemljište arondacijska površina, isto se umanjuje sa koeficijentom 0,70 te tako procijenjena tržišna vrijednost iznosi  $1.135,28 \times 0,70 = 794,70$

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište k.č.br. 3526/2 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/7 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće	63,00	794,70	50.066,10

## 7.4 REKAPITULACIJA

Rekapitulacija procijenjene vrijednosti zemljišta je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	UKUPNO (Kn)
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost zemljišta	50.066,10
Ukupno:	50.066,10
Zaokruženo:	50.100,00

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta k.č.br. 3526/2 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/7 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće	63,00	50.066,10
	Zaokruženo:	50.100,00



## 8 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST KOMPLEKSA „ZENIČKO ODMARALIŠTE”, GOLUBINKA DUĆE, DUGI RAT

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost nekretnina iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)	UKUPNA CIJENA ZAOKRUŽENA (kn)
Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta k.č.br. 3528 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2778/1, 2778/2, 2786, 2793, 2794, 2795/1, 2796, 2800, 2804/1, 2804/2, 2804/3 i 2806, sve upisane u zk.ul.br. 866 k.o. Duće; zk.č.br. 2779, 2792, 2795/2, 2797, 2798, 2797, 2799, sve upisane u zk.ul.br. 2362 k.o. Duće; zk.č.br. 3088 upisanoj u zk.ul.br. 2275 k.o. Duće te zgrade izgrađene na istoj	7.102,00	30.246.067,05	30.250.000,00
Procijenjena tržišna vrijednost zemljište k.č.br. 3527 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2801/1 upisanoj u zk.ul.br. 2363 k.o. Duće; zk.č.br. 2801/3, 2847/1, 2847/13, 2847/14, sve upisane u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće; zk.č.br. 3146/3 upisanoj u zk.ul.br. 2212 k.o. Duće	2.750,00	3.809.520,00	3.810.000,00
Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta k.č.br. 3526/1 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/15 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće te zgrada izgrađenih na istoj	1.015,00	1.300.993,20	1.300.000,00
Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta k.č.br. 3526/3 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/11 upisanoj u zk.ul.br. 866 k.o. Duće	5,00	3.973,50	4.000,00
Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta k.č.br. 3526/2 k.o. Duće koje odgovara zk.č.br. 2847/7 upisanoj u zk.ul.br. 2461 k.o. Duće	63,00	50.066,10	50.100,00
UKUPNO:		35.410.619,85	35.414.100,00

**Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.**

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 25. siječnja 2021. godine

**9 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA OD 25.01.2022. GODINE**







