



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

Hrvatske mornarice 1, 21000 Split
info@amagencijamijanovic.hr

+385 21 48 48 48
+385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT

**Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZA
POTREBE PRODAJE NEKRETNINA**



Elaborat: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine;**
Broj predmeta: **258/2023;**
Nekretnina: **č.z. 1860/1, 1864/1, 1828/5, 1865/4, 1882/3, k.č.z. 7481/2, 7458/1,
7454/2, 7458/5, 7354/8, k.o. Split;**
Lokacija: **Žnjan;**
Naručitelj: **Parkovi i nasadi d.o.o., Kvanjinova 12, 21000 Split, OIB:
64799478164;**
Izradio:

**Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

Mjesto i datum izrade: **SPLIT, 07. studenog 2023.**

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA.....	3
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	6
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....	6
Uredbe	6
Pravilnici.....	6
3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	7
4. ZADATAK I SVRHA	9
4.1 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE.....	11
4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	12
4.3 PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI ..	13
5 REZULTATI OČEVIDA.....	14
5.1 FOTODOKUMENTACIJA	14
5.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	22
5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE.....	22
5.4 DRUGE ODLUČNE ČINJENICE	22
6 KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	22
6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE	22
6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA	25
6.3 INFRASTRUKTURA	28
7 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	29
8 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	31
9 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	36
10 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	37
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI	41
12. GEOMETRIJSKI PODACI ZA IZRAČUN KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA.....	43
13. ZAKLJUČAK	44
14 PRILOZI	46

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-763/2018
Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović





REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-460/2019.
Split, 06. prosinca 2019.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, i 29/16 i 61/19), dana 06. prosinca 2019.

riješila je

- I. Ivan Mijanović, dipl. ing. građ. iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800 se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.
- II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl. ing. građ. iz Splita, Makarska ulica 46, je podnio zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Imenovani je u svom zahtjevu naveo da je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj: 4 Su-763/2018. od 21. listopada 2019. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, koje rješenje je, uz ostalu dokumentaciju, priložio uz zahtjev za imenovanje.

Iz navedenog je razvidno da je Županijski sud u Splitu proveo postupak imenovanja Ivana Mijanovića za sudskog vještaka, tako da analognom primjenom odredbe članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije potrebno da imenovani polaže provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja i obavi stručnu praksu.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasa:740-02/19-03/201455, Urbroj:514-06-02-01-01/1-

19-02 od 02. prosinca 2019. utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. Ivan Mijanović, Makarska ulica 46, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći zakoni, propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 78/15)
- **Zakon o prostornom uređenju**
(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- **Zakon o gradnji**
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- **Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama**
(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**
(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- **Zakon o zemljišnim knjigama**
(„Narodne novine“, broj: 63/19)
- **Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade**
(„Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)
- **Zakon o upravnim pristojbama**
(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe

- **Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja**
(„Narodne novine“ broj 115/15)
- **Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 28/19)
- **Uredba o tarifi upravnih pristojbi**
(„Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) – stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici

- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 105/15)
- **Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.
- **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade**
(„Narodne novine“ broj 93/17)
- **Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 Tekst značajan za EGP**
(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE su katastarske čestice uključujući sve ono što je s njim razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila). U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo. Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, geomehaničkih studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

4. ZADATAK I SVRHA

Zahtjevom Naručioca BROJ: 03/23-1091 od 10. listopada 2023. godine, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina oznake č.z. 1860/1,1864/1, 1828/5, 1865/4, 1882/3 (k.č.z. 7481/2, 7458/1, 7454/2, 7458/5, 7354/8), k.o. Split, ukupne površine $P=5.821,00 \text{ m}^2$. Svrha procjene je određivanje tržišne vrijednosti nekretnine s pripadajućim objektima u svrhu prodaje zemljišta i objekata položenih na predmetnim nekretninama. Za potrebe izrade elaborata Procjenitelju je dostavljena Uporabna dozvola za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine (klasa: UP/I-361-05/18-30/000083, urbroj: 2181/01-03-01-04-18-0005), od 25.04.2018. godine u Splitu.

Pregledom na terenu vidljivo je su na predmetnim nekretninama položeni staklenici koji se nalaze u izrazito lošem stanju, te isti nisu predmet procjembenog elaborata.

PARKOVI I NASADI d.o.o.
KAVANJINOVA 12
21000 SPLIT
OIB: 64789478164

Broj: 03/23-1091
Split, 10. listopada 2023.

gosp. IVAN MLJANOVIĆ
Hrvatske ratne mornarice 11
21000 Split

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina – traži se

Poštovani,

U svrhu prodaje nekretnina u Splitu, zemljišnoknjižnih oznaka kako slijedi:

- č. zem. 1860/1 (kat. oznaka 7481/2), površine 2167 m²,
- č. zem. 1864/1 (kat. oznaka 7458/1), površine 1288 m²,
- č. zem. 1828/3 (kat. oznaka 7454/2), površine 220 m²,
- č. zem. 1865/4 (kat. oznaka 7458/5), površine 2122 m²,
- č. zem. 1882/3 (kat. oznaka 7354/8), površine 24 m², sve KO Split,

potrebno je izraditi procjembeni elaborat prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) s danom kakvoće na datum 10. listopada 2023. godine te danom vrednovanja na datum provođenja očevida na licu mjesta.

U prilogu dostavljam uporabnu dozvolu za objekte izgrađene na gore navedenim česticama.

S poštovanjem,

PARKOVI I NASADI
d.o.o.
SPLIT

Direktor:

Siniša Gašparević dipl. oec.

4.1 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Sukladno navedenom slijedi;

Dan vrednovanja: 10.10.2023.

Dan kakvoće: 07.11.2023.

4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine nalaze se u Splitu, predio Žnjan, oznake č.z. 1860/1, 1864/1, 1828/5, 1865/4, 1882/3 (k.č.z. 7481/2, 7458/1, 7454/2, 7458/5, 7354/8, k.o. Split) u naravi predstavljaju građevinsko zemljište ukupne površine $P=5.821,00 \text{ m}^2$.

Svrha procjene je prodaja zemljišta i pripadajućih dijelova uz rušenje postojećih objekata.

Obzirom da se objekti na zemljištu nalaze u izrazito lošem stanju te da za pojedine nije dostavljen dokaz legalnosti (staklenici, pomoćni objekti) Procjenitelj iste ne uzima u izračun već se uzima isključivo vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa (čl. 34 Pravilnika).

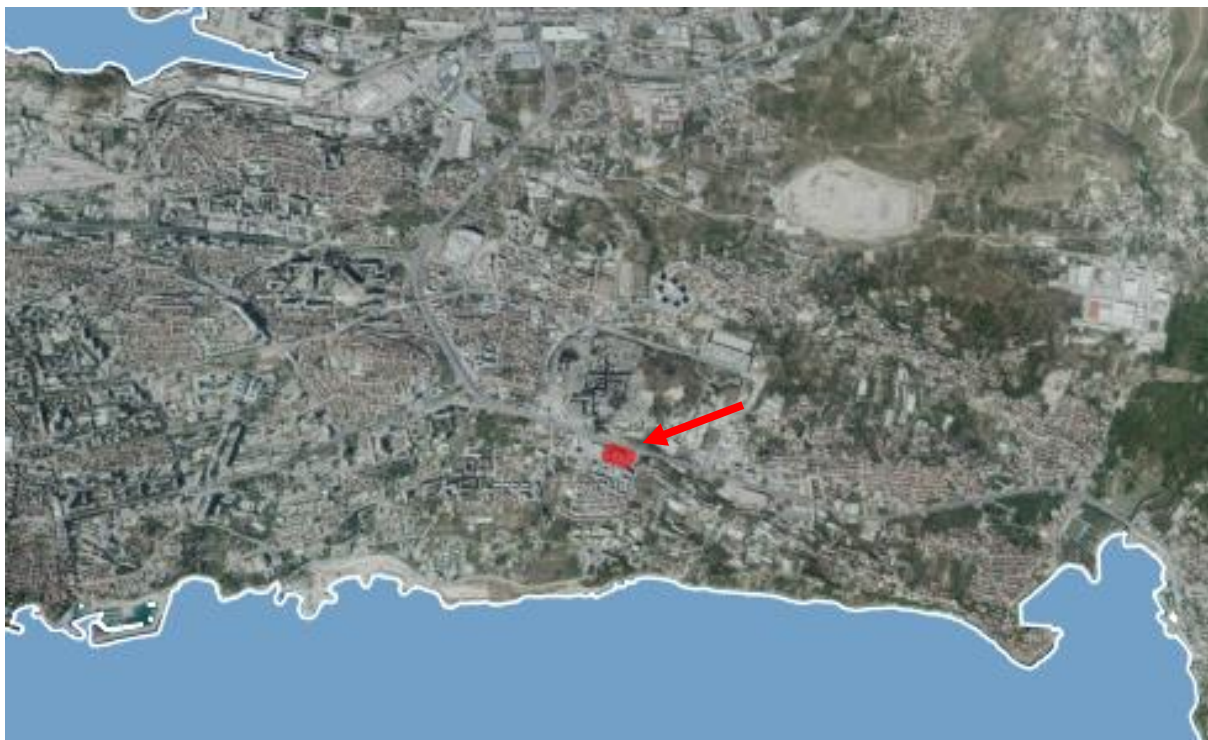
Predmetno građevinsko zemljište trenutno je zemljište koje predstavlja zemljište na kojem su položeni staklenici u izrazito lošem stanju i dvije nekretnine.

U okolini nekretnine nalaze se stambene i poslovne zgrade i izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta.

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Četvrt/Općina:	Žnjan
Grad/Naselje:	Split
Županija:	Splitsko-dalmatinska
upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
katastarska općina:	Split
Zk. uložak:	10950, 24150, 12726
zk. čestica broj:	1860/1, 1864/1, 1828/5, 1865/4, 1882/3, k.o. Split,
Identifikacija:	7481/2, 7458/1, 7454/2, 7458/5, 7354/8, k.o. Split
Dan očevida:	07.11.2023.
Ukupna površina:	5.821,00 m ²

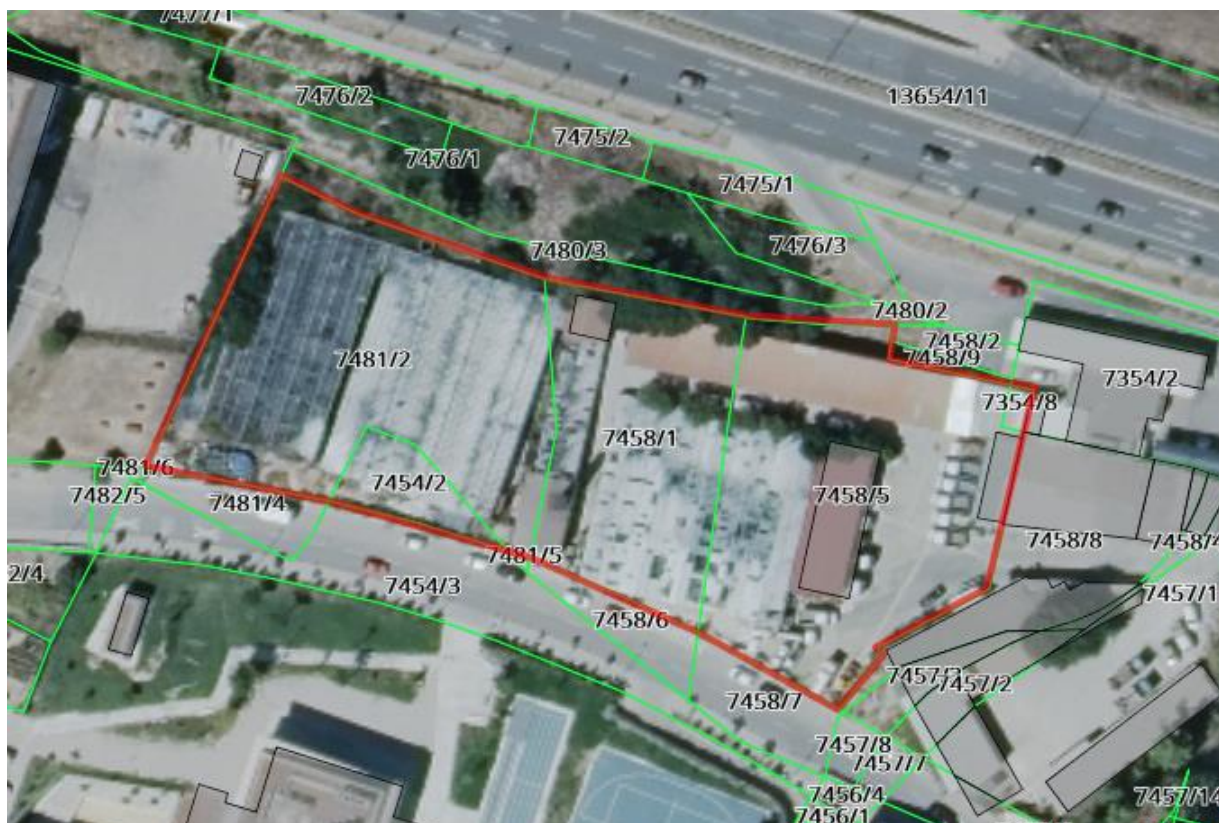
4.3 PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI

- Makro lokacija



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: karta; satelit

- Mikro lokacija procenjenjanih nekretnina:



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: karta; satelit

5 REZULTATI OČEVIDA

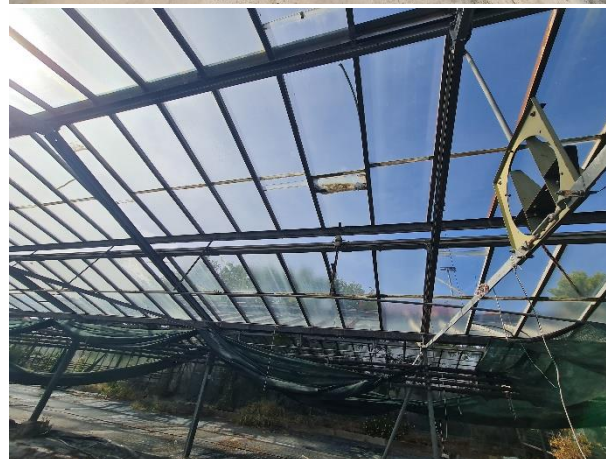
Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane Naručitelja.

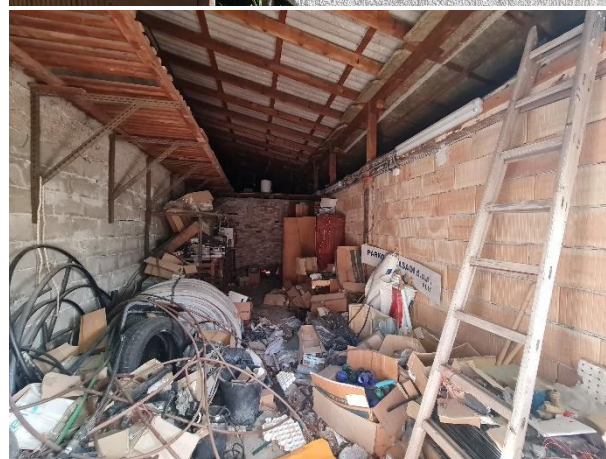
5.1 FOTODOKUMENTACIJA

















5.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Oblik zemljišta: Pravilan;

Nagib: Ravan;

Odvodnja pov. Voda: Terenom;

Prometna povezanost: Nekretnina je smještena neposredno uz Kralja Držislava.

5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine predstavljaju stambene nekretnine te neizgrađena građevinska zemljišta;
 - u blizini su gradski javni i društveni sadržaji;
 - parkiranje vozila moguće je na privatnim parkirnim mjestima u blizini;
 - onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa;
 - zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je dobra.

5.4 DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- Nisu zamjećene.

6 KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Prema stanju evidentiranom pri Općinskom sudu u Splitu, zemljišno knjižni odjel Split, ZK uložak br.: 10950, k.o. Split nekretnina:

- Č.z. 1828/5 predstavlja vrt-plastenik, dvorište ukupne površine $P = 220,00 \text{ m}^2$,
- Č.z. 1860/1 predstavlja vrt-plastenik, dvorište, uređeno zemljište ukupne površine $P = 2.167,00 \text{ m}^2$
- Č.z. 1864/1 predstavlja vrt-plastenik, uređeno zemljište, dvorište, pomoćna zgrada ukupne površine $P = 1.288,00 \text{ m}^2$

Pregledom Vlastovnice B predmetnog ZK uložka kao upisani vlasnik predmetne nekretnine je:

- 1. Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O. SPLIT

Sukladno područnom uredu za katastar Split, posjedovni list br. 6847: , nekretnina:

- K.č.z. 7454/2 predstavlja dvorište i vrt-plastenik $P=220,00\text{ m}^2$.
- K.č.z. 7481/2 predstavlja vrt-plastenik, uređeno zemljište i dvorište $P=2.167,00\text{ m}^2$
- K.č.z. 7458/1 predstavlja pomoćnu zgradu, uređeno zemljište, vrt-plastenik dvorište $P=1.288,00\text{ m}^2$

Zemljišnoknjižno stanje nomenklaturom nije usklađeno s katastarskim stanjem, ali je usklađeno glede položaja, veličine i načina korištenja.

Također, pregledom Teretovnice, pod C, upisano je da u ZK ulošku 10950 nema tereta, što znači da nisu upisana prava i tereti koji bi dodatno utjecali na vrijednost katastarske čestice sukladno odredbama čl. 12. Pravilnika.

Prema stanju evidentiranom pri Općinskom sudu u Splitu, zemljišno knjižni odjel Split, ZK uložak br.: 24150, k.o. Split nekretnina:

- Č.z. 1865/4 predstavlja vrt-plastenik, dvorište, uređeno zemljište, pomoćnu zgradu i nadstrešnicu ukupne površine $P=2.122,00\text{ m}^2$,

Pregledom Vlastovnice B predmetnog ZK uloška kao upisani vlasnik predmetne nekretnine je:

-1. Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O. SPLIT

Sukladno područnom uredu za katastar Split, posjedovni list br. 6462: , nekretnina:

- K.č.z. 7458/5 predstavlja vrt-plastenik, dvorište, uređeno zemljište, pomoćnu zgradu i nadstrešnicu ukupne površine $P=2.122,00\text{ m}^2$.

Zemljišnoknjižno stanje nomenklaturom nije usklađeno s katastarskim stanjem, ali je usklađeno glede položaja, veličine i načina korištenja.

Također, pregledom Teretovnice, pod C, upisano je da u ZK ulošku 24150 nema tereta, što znači da nisu upisana prava i tereti koji bi dodatno utjecali na vrijednost katastarske čestice sukladno odredbama čl. 12. Pravilnika.

Prema stanju evidentiranom pri Općinskom sudu u Splitu, zemljišno knjižni odjel Split, ZK uložak br.: 12726, k.o. Split nekretnina:

- Č.z. 1882/3 predstavlja uređeno zemljište ukupne površine $P = 24,00 \text{ m}^2$, Pregledom Vlastovnice B predmetnog ZK uložka kao upisani vlasnik predmetne nekretnine je:
 - DOMIĆ IVAN SIN IVE, OIB: 13448343074, PODSTRANA, KRIŽINE 8

Sukladno područnom uredu za katastar Split, posjedovni list br. 8220: , nekretnina:

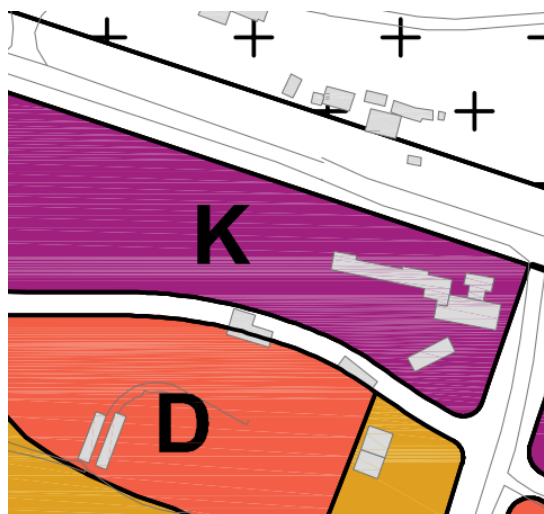
- K.č.z. 7354/8 predstavlja uređeno zemljište $P = 24,00 \text{ m}^2$.

Zemljišnoknjižno stanje nomenklaturom nije usklađeno s katastarskim stanjem, ali je usklađeno glede položaja, veličine i načina korištenja.

Također, pregledom Teretovnice, pod C, upisano je da u ZK uložku 12726 nema tereta, što znači da nisu upisana prava i tereti koji bi dodatno utjecali na vrijednost katastarske čestice sukladno odredbama čl. 12. Pravilnika.

6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Splita (GUP Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u području poslovne namjene - K

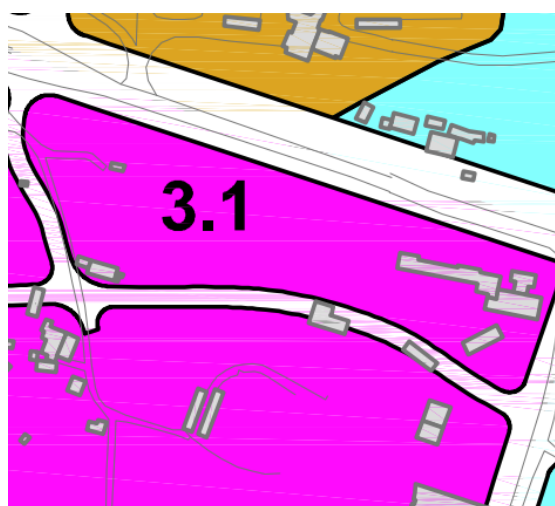


Županija splitsko - dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Korištenje i namjena prostora
Broj kartografskog prikaza:	1
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana: ("Službeni glasnik Grada Splita", br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)	
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni grafički prikaz:	
Geoprojekt d.d. Odjel za prostorno uređenje	



poslovna namjena K
K3 - komunalno servisna
K4 - rasadnici

Prema kartografskom prikazu br. 4.b. predmetnog GUP-a, „Urbana pravila“, predmetna nekretnina nalazi se u zoni niskokonsolidiranih područja – Sanacija, uređenje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostora mješovite izgradnje. Sukladno čl. 73 tekstualnog dijela GUP-a maksimalni koeficijent iskoristivosti iznosi $K_{isN} = 1,60$



Županija splitsko - dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Urbana pravila
Broj kartografskog prikaza:	4.b
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana: ("Službeni glasnik Grada Splita", br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)	
Pravna osoba koja je izradila pročišćen grafički prikaz:	
Geoprojekt d.d. Odjel za prostorno uređenje	

3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostora mješovite izgradnje

izgrađenost prema uvjetima za namjenu površina (R2 i R3), maksimalna visina građevina $P+N$ (maksimalna površina nadgrada 50% površine prizemlja),

- omogućava se izgradnja klupskih prostorija vođenih sportova na plaži Žnjan, vezanih za obalni rub (npr. jedrenje na dasci - svlačionice, spremište opreme, klupske prostorije, montažni ponton) u okviru zadanih pokazatelja izgrađenosti,

- uređenje i nova izgradnja se omogućavaju na temelju provedbenog dokumenta prostornog uređenja čije su granice propisane ovim Planom, kao podloga za izradu provedbenog dokumenta propisuje se obveza provedbe natječaja.

8.5. Nisko konsolidirana područja

8.5.3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostora mješovite izgradnje

Članak 73.

Opća pravila

- revalorizacija područja gradske periferije s obilježjima substandardne stambene, pretežito bespravne gradnje,

- podizanje standarda područja urbanom obnovom, sanacijom, dogradnjom i transformacijom postojećih naselja kroz rekonstrukciju postojeće i gradnju nove prometne mreže, osiguranje komunalne infrastrukture, te osiguranje prostora za realizaciju nužno potrebnih javnih prostora i pratećih sadržaja koji će povećati urbanitet naselja;

- formiranje uličnih poteza srednjom i visokom izgradnjom, posebno uz značajne gradske ulice u cilju unošenja elemenata urbanističkog reda,

- planiranje hortikulturnih rješenja kojim se umanjuje negativni utjecaj neplanskih građevina i sanira slika grada s glavnih prometnica te umanjuju negativni utjecaji prometa na naselja, posebno sadnjom drvoređa uz prometnice te poticanje transformacije ukupne slika naselja kroz kvalitetniju gradnju i uređenje, posebno javnih prostora,

- rekonstrukcijom, sanacijom i dogradnjom omogućiti adekvatno funkcioniranje poslovnih djelatnosti u zonama poslovne namjene, uz minimiziranje negativnih utjecaja na stambene sadržaje, posebno na prostorima dijelom zauzetim bespravno izgrađenim stambenim građevinama,

Posebna pravila – mješovita namjena M1

Omogućava se nova izgradnja, zamjena postojećih građevina i rekonstrukcija postojećih građevina te uređenje javnih prostora uz izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja, ukoliko je ovim odredbama utvrđena obveza izrade provedbenog dokumenta, a za ostalo temeljem ovog Plana uz slijedeće uvjete:

- za novu izgradnju slobodnostojećih građevina $P_{min}=500 \text{ m}^2$; $k_{qf}=0,3$, $k_{qP}=0,6$, $E=Po+P+2$, $k_{qN}=1,5$,

- $k_{qN}=0,9$, minimalna širina fronte građevne čestice slobodnostojeće građevine (ulične strane parcele) $\xi_{min}=14 \text{ m}$, minimalna udaljenost građevine od granica čestice je $3,0 \text{ m}$ ukoliko se nova (jedna) građevna parcela formira između dvije izgrađene parcele $P_{p_{min}}=300 \text{ m}^2$ uz $k_{qf}=0,30$, $k_{qP}=0,6$, $E=Po+P+2$, $k_{qN}=1,20$, $k_{qN}=0,9$, maksimalna tlocrtna površina pod nadzemnim dijelom građevine za slobodnostojeće građevine 250 m^2 ,

- dozvoljava se izgradnja slobodnostojeće građevine na $P_{p_{min}}=700 \text{ m}^2$, $k_{qf}=0,30$, $k_{qP}=0,60$, $E=Po+P+3$, $k_{qN}=2,40$, $k_{qN}=1,2$, maksimalna tlocrtna površina pod nadzemnim dijelom građevine za slobodnostojeće građevine 250 m^2 , minimalna udaljenost građevine od granica čestice je $3,0 \text{ m}$

- udaljenost građevine (građevni pravac) od ulice odnosno regulacijskog pravca mora biti uskladena s prevladavajućom istom udaljenošću postojećih građevina u uličnom potezu ali ne manja od 4 m , u neizgrađenom dijelu minimalno 5 m ,

- za novu izgradnju dvojnih građevina $P_{p_{min}}=400 \text{ m}^2$; maksimalna tlocrtna površina dvojne građevine ukupno 300 m^2 , $k_{qf}=0,3$, $k_{qP}=0,60$, $E=Po+P+2$, $k_{qN}=1,50$, $k_{qN}=0,9$, minimalna širina fronte građevne čestice slobodnostojeće građevine (ulične strane parcele) $\xi_{min}=10 \text{ m}$, minimalna udaljenost građevine od granica parcele je $3,0 \text{ m}$

- u zoni M1 istočno od TTTS-a, a smještenoj uz rijeku Žrnovnicu, najveća dopuštena visina građevine je $Po+P+2$,

- minimalno 30% površine građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo,

U cilju formiranja poteza kvalitetnije izgradnje uz važnije ulice (npr. Vukovarska, Kamen sjever) omogućava se kroz izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja (u granicama obuhvata utvrđenim ovim Planom):

- izgradnja neizgrađenih dijelova kao i zamjena postojeće neuvjetne izgradnje srednjom i visokom izgradnjom mješovite namjene visine do 5 nadzemnih etaža od čega maksimalno 4 etaže stambene namjene te uz obvezu javnog prizemlja (poslovni, ugostiteljsko turistički ili javni i društveni sadržaji), maksimalne visine do vijenca 19 m mjereno od mjerodavne kote, obvezna izvedba ravnog krova (maksimalnog nagiba 8% ili bačvastog krova).

- za novu izgradnju slobodnostojećih građevina $P_{p_{min}}=1500 \text{ m}^2$; minimalna širina građevne čestice na regulacijskom pravcu 40 m , maksimalna 80 m , bočne granice građevnih čestica moraju biti približno okomite na regulacijski pravac ulice (osim ukoliko je susjedna čestica formirana kao građevna čestica ili je trasa ulice u krivini), maksimalni $k_{qf}=0,30$, $k_{qP}=0,60$, $k_{qN}=3,50$, $k_{qN}=1,7$,

- omogućava se formiranje manjih građevnih čestica ukoliko je to nužno zbog lokalnih uvjeta (postojeća izgrađenost), omogućava se izgradnja prislonjenih građevina uz iste pokazatelje kao i za slobodnostojeće građevine, maksimalna dužina pojedinačne građevine ili dvije prislonjene građevine prema ulici 60 m (projekcija horizontalnog gabarita karakteristične etaže građevine na regulacijski pravac),

- kolni pristup građevnoj čestici je potrebno ostvariti sa sekundarne prometnice, obvezno je planiranje drvoređa i zelenog pojasa uz kolnik glavne ulice, udaljenost

građevinskog pravca od regulacijskog pravca ulice 10-20 m.

Posebna pravila – poslovna namjena K

Omogućava se nova izgradnja, zamjena postojećih građevina te uređenje javnih prostora uz izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja ukoliko je ovim odredbama utvrđena obveza izrade provedbenog dokumenta prostornog uređenja, a za ostalo temeljem ovog Plana uz slijedeće uvjete:

- minimalna građevna čestica poslovne namjene $Pp_{min}=600\text{ m}^2$, maksimalna visina $V=10\text{ m}$ (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine), $E=Po+P+2$, $K_{ug}=0,3$, $K_{sp}=0,6$, $k_u N=0,9$, minimalna udaljenost od javno prometne površine 5 m, minimalno 20% površine čestice uređeno kao zelena površina,

- za građevnu česticu poslovne namjene od $Pp_{min}=1000\text{ m}^2$, maksimalna visina $V=12\text{ m}$ (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine), $E=Po+P+3$, $K_{ug}=0,4$, $K_{sp}=0,6$, $k_u N=1,6$, minimalna udaljenost od javno prometne površine 5 m, minimalno 20% površine čestice uređeno kao zelena površina,

- za rubnu izgradnju uz ulice Kralja Držislava, Puta Supavla, Vukovarsku, Domovinskog rata i Hercegovačku $Pp_{min}=1500\text{ m}^2$, minimalna širina fronte čestice prema ulici 30 m, građevne čestice formirati što je moguće bliže ortogonalnoj matrici, za potez uz Domovinskog rata i Hercegovačke $E=Po+P+4$, ostali uvjeti kao iz prethodne alineje,

- ukoliko se postojeća građevina većih pokazatelja izgrađenosti od gornjih zamjenjuje novom $k_u N$ se može zadržati uz zadovoljenje standarda smještaja vozila u mirovanju prema normativu.

Posebna pravila – poslovna namjena i stanovanje K5

Odgovarajuće se primjenjuju urbana pravila za mješovitu namjenu M1 i poslovnu namjenu K.

Posebna pravila - križanje ulica Put Stinica i Put Supavla

Unutar obuhvata od cca 2.5 ha omogućava se gradnja sadržaja uz maksimalni $k_u N=2.5$, moguć smještaj volumena većih visina (viših od $P^4/8$). Obvezna provedba natječaja na temelju programa i programskih smjernica prihvaćenih od Gradonačelnika na prijedlog nadležnog stručnog tijela. Obvezna izrada detaljnog plana uređenja.

Posebna pravila – potez uz Vukovarsku

Unutar obuhvata od cca 7.0 ha omogućava se izgradnja stambeno – poslovnih sadržaja uz maksimalni $k_u N=2.0$. Udio stanovanja maksimalno 50%. Obvezna izrada detaljnog plana uređenja.

Posebna pravila – završetak Zrinjsko-Frankopanske ulice

Istočno i zapadno od završetka Zrinjsko-Frankopanske ulice omogućava se izgradnja stambeno – poslovnih sadržaja uz maksimalni $k_u N=2.5$. Udio stanovanja maksimalno 40%. Obvezna provedba natječaja na

temelju programa i programskih smjernica prihvaćenih od Gradonačelnika na prijedlog nadležnog stručnog tijela. Obvezna izrada detaljnog plana uređenja.

Posebna pravila - potez uz ulicu Put Supavla

Kroz propisani provedbeni dokument prostornog uređenja omogućava se izgradnja stambeno – poslovnih sadržaja uz maksimalni $k_u N=2.5$. Udio stanovanja maksimalno 40%.

Posebna pravila – proizvodna namjena

Omogućava se nova izgradnja, rekonstrukcija ili zamjena postojećih građevina te uređenje javnih prostora, posebno ulične mreže, uz izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja u granicama obuhvata utvrđenim ovim Planom:

- urbanom transformacijom je potrebno osigurati primjerene uvjete rada u zonama koje su namijenjene gospodarstvu, a neuređene su i dijelom infrastrukturno neopremljene; ne dopušta se gradnja stambenih građevina, postojeće građevine mogu se zadržati do prenamjene,

- za građevnu česticu poslovne namjene $Pp_{min}=1000\text{ m}^2$, $K_{ug}=0,4$, $K_{sp}=0,8$, $k_u N=1,60$, $V=20\text{ m}$ (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine ukoliko to dopuštaju lokalni uvjeti te sigurnosni i ekološki kriteriji), građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće ili prislunjene zabatnim zidovima u kom slučaju se ovi cijelom visinom moraju izvesti kao protupožarni, $E=Po+P+3$, minimalna udaljenost od javno prometne površine 5 m, minimalno 20% površine čestice uređeno kao zelena površina,

- građevna čestica mora imati pristup na javno-prometnu površinu minimalne širine kolnika za dvosmjerne novoplanirane prometnice 6,0 m,

- na rubovima radne zone (na rubnim građevnim česticama) potrebno je formirati pojas pejzažnog i zaštitnog zelenila kao tampon prema susjednoj izgradnji, posebno zonama namijenjenim pretežito ili djelomično stanovanju.

Posebna pravila – ugostiteljska i turistička namjena T1

Pokazatelji za građevne čestice:

- maksimalni $k_{ug}=0,4$,
- maksimalni $k_{sp}=3,0$,
- maksimalni $k_u N=1,5$,
- 20% od površine zelena površina.

Moguća realizacija temeljem ovog Plana, prije donošenja propisanog provedbenog dokumenta prostornog uređenja.

Posebna pravila – javna i društvena namjena

- prema programu i normativima osnovne namjene,
- omogućava se izgradnja novih građevina temeljem ovog Plana: visinu građevine uskladiti s prevladavajućom visinom građevina iste tipologije i lokalnim uvjetima, najveća izgrađenost $k_{ug}=0,40$ (nadzemni) i $k_{sp}=0,80$, maksimalni $k_u N=1,6$,

- omogućava se zamjena postojećih građevina temeljem ovog Plana uz mogućnost povećanja $k_u N$ do 20%, do maksimalno $k_u N=1,6$, maksimalni $k_{sp}=0,80$

Predmetna nekretnina predstavlja građevno zemljište poslovne namjene, I. kategorije.

6.3 INFRASTRUKTURA

Čestice su priključene na električnu, vodoopskrbnu i kanalizacijsku mrežu.

Temeljem utvrđenih činjenica o obilježjima kakvoće koja utječu na vrijednost predmetnih nekretnina, moguće je tablično iskazati kakvoću nekretnine:

Oznaka:	7481/2, 7458/1, 7454/2, 7458/5, 7354/8
Površina (m ²):	5.821,00
Cjenovni blok (lokacija):	SPLIT – ŽNJAN
Z.k. uložak br.:	10950, 24150, 12726
Uknjiženi tereti:	Nema
Neuknjižena prava i tereti:	Nema
Vrsta građevinskog korištenja (namjena):	Poslovna namjena – K
Mjera građevinskog korištenja:	KisN=1,60
Kategorija:	I.
Položajna obilježja:	Vrlo dobra lokacija – ima karakteristike mirne stambene i poslovne lokacije u središtu naselja ili na lokaciji koja je na drugi način povoljna i ima veliku potražnju. Višestambene zgrade, obiteljske kuće, poslovni objekti sa zelenilom i dobrom infrastrukturom.

7 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

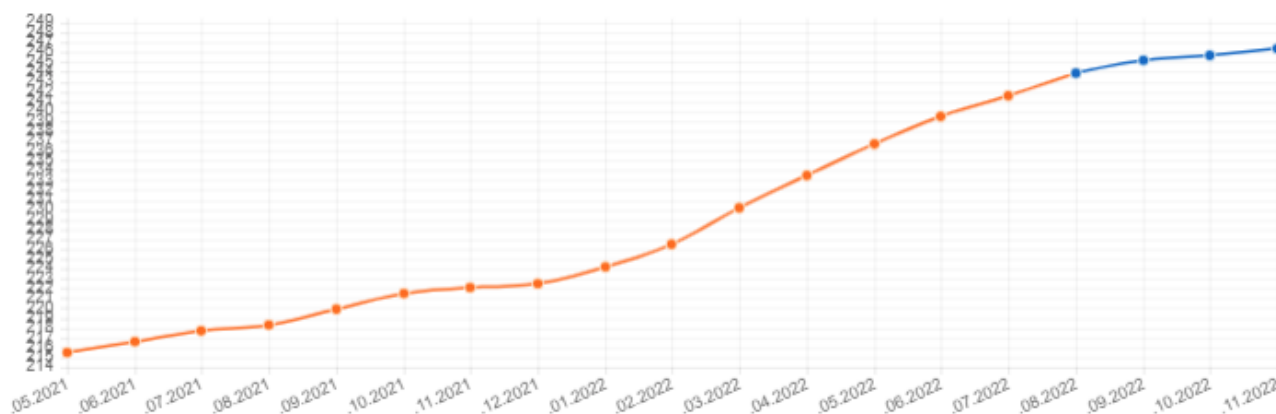
I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću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

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina. Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

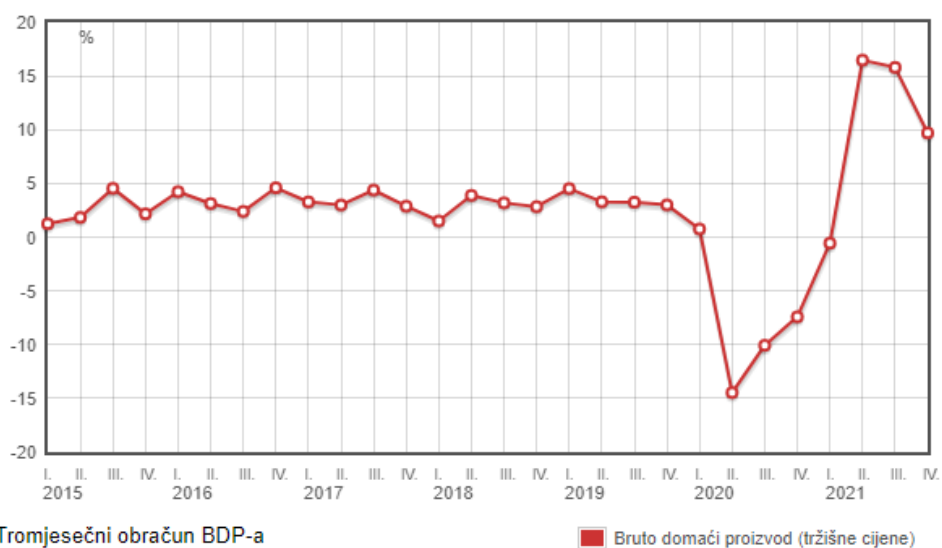
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN Index

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



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



izvor: <https://www.dzs.hr/>

8 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe izrade predmetnog procjembenog elaborata Procjenitelj je sukladno čl. 57. Zakona zatražio izvadak iz zbirke kupoprodaja za zemljišta istih/sličnih položajnih obilježja te iste namjene i sličnih parametara izgrađenosti prema prostorno planskoj dokumentaciji, te je dostavljen izvadak iz zbirke kupoprodaja zemljišta – ID izvotka:42669, KLASA: 944-02/23-02/75; URBROJ: 2181-1-08-4/5-23-2 od 24.10.2023. Sukladno dostavljenom izvtku Procjenitelj u proračun neće ići s nekretninama pod rednim brojem 3. i 4. obzirom na nisku cijenu, tj. Procjenitelj ne ulazi u izračun sa nekretninama nižima od 350 €/m².

ID Izvotka: 42669								
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	POVRŠINA U PROMETU m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA €/m ²	VRSTA	NAMJENA	KATEGORIJA
1.	7292/5	Split	326,00	15.07.2020.	498,60	GZ	K	I
2.	7292/9	Split	391,00	14.07.2023.	562,66	GZ	K	I
3.	7327/1	Split	2347,00	21.01.2023.	302,51	GZ	K	I
4.	7348/1	Split	1132,00	18.03.2021.	300,00	GZ	K	I
5.	7293	Split	1551,00	13.12.2019.	530,00	GZ	K	I
6.	7267/3	Split	1776,00	05.05.2020.	388,74	GZ	M2	I

Kupoprodaje su prikazane na karti Geoportala (<https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: **karta; satelit**).

Kupoprodaje su prikazane na slici crvenom bojom te su numerirane sukladno prethodnoj tablici, a predmetna nekretnina označena je crvenom bojom i strelicom.

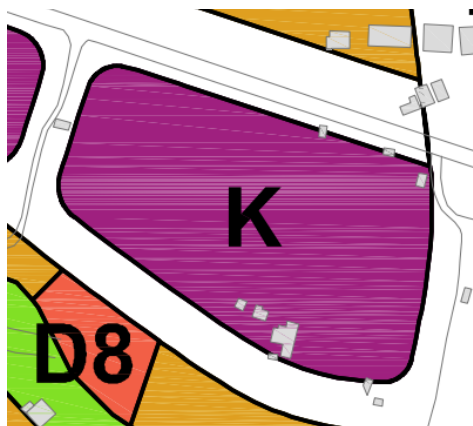


R.br. 1., k.č. 7292/5 k.o. Split, površina u prometu 326,00 m², cijene 498,60 €/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.

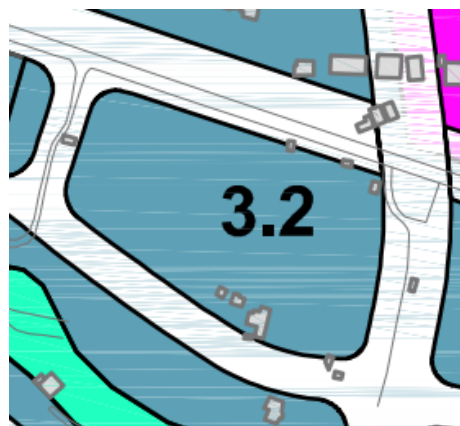


izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Splita (GUP Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u području poslovne namjene - K), dok sukladno kartografskom prikazu „Urbana pravila“ nalazi u zoni niskokonsolidiranih područja – Nova regulacija na pretežito neizgrađenom pravcu (3.2.). Sukladno članku 74. važećeg GUP-a koeficijent iskoristivosti - KisN =2,00.



poslovna namjena K
K3 - komunalno servisna
K4 - rasadnici



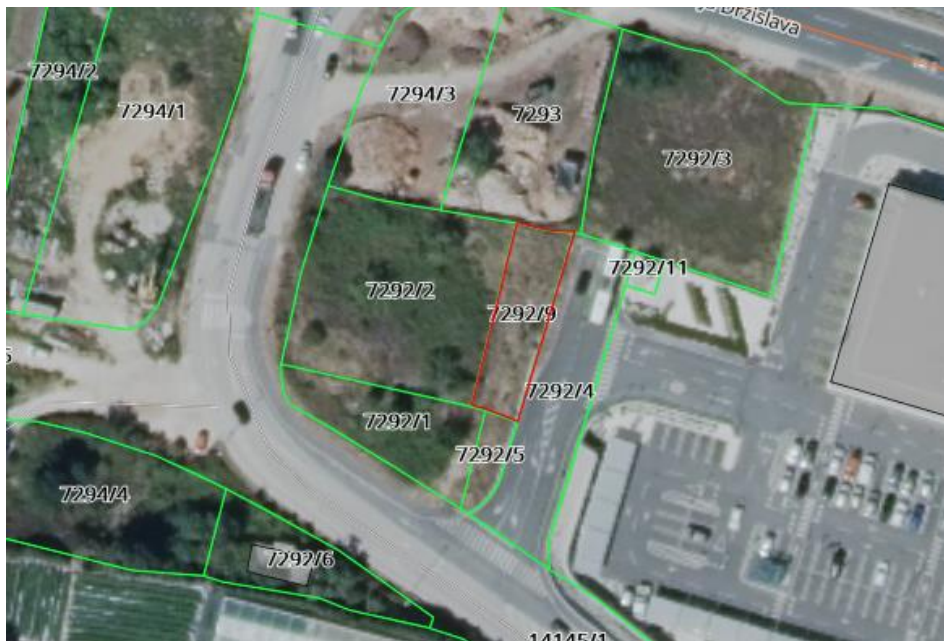
3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

3.2. Nova regulacija na pretežito neizgrađenom prostoru

Županija splitsko - dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Korištenje i namjena prostora
Broj kartografskog prikaza:	1
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana:	(“Službeni glasnik Grada Splita”, br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni grafički prikaz:	Geoprojekt d.d. Odjel za prostorno uređenje

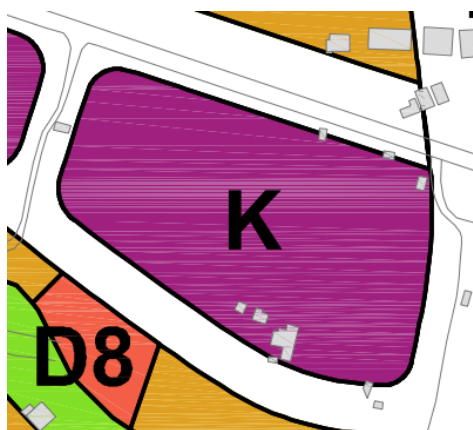
Županija splitsko - dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Urbana pravila
Broj kartografskog prikaza:	4.b
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana:	(“Službeni glasnik Grada Splita”, br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni grafički prikaz:	Geoprojekt d.d. Odjel za prostorno uređenje

R.br. 2., k.č. 7292/9 k.o. Split, površina u prometu 391,00 m², cijene 562,66 €/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.

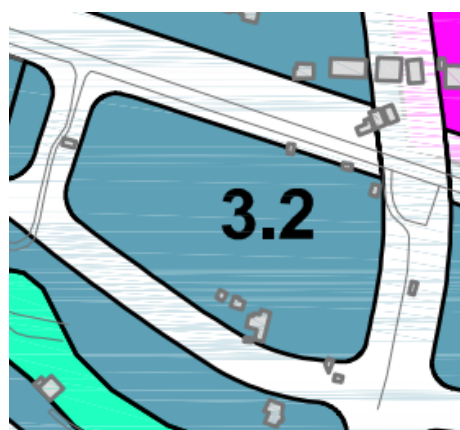


izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Splita (GUP Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u području poslovne namjene - K), dok sukladno kartografskom prikazu „Urbana pravila“ nalazi u zoni niskokonsolidiranih područja – Nova regulacija na pretežito neizgrađenom pravcu (3.2.). Sukladno članku 74. važećeg GUP-a koeficijent iskoristivosti - KisN =2,00.



poslovna namjena K
K3 - komunalno servisna
K4 - rasadnici



3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

3.2. Nova regulacija na pretežito neizgrađenom prostoru

Županija splitsko - dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Korištenje i namjena prostora
Broj kartografskog prikaza:	1
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana:	(“Službeni glasnik Grada Splita”, br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni grafički prikaz:	Geoprojekt d.d. Odjel za prostorno uređenje

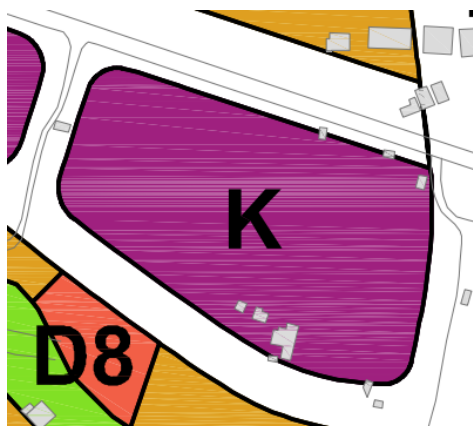
Županija splitsko - dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Urbana pravila
Broj kartografskog prikaza:	4.b
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana:	(“Službeni glasnik Grada Splita”, br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni grafički prikaz:	Geoprojekt d.d. Odjel za prostorno uređenje

R.br. 5., k.č. 7293 k.o. Split, površina u prometu 1.551,00 m², cijene 530,00 €/m² Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.

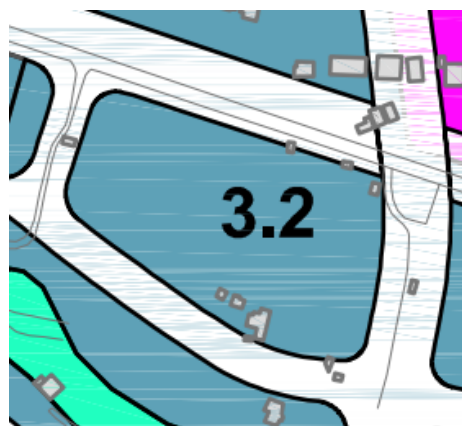


izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Splita (GUP Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "korištenje i namjena površina" nalazi u području poslovne namjene - K), dok sukladno kartografskom prikazu „Urbana pravila“ nalazi u zoni niskokonsolidiranih područja – Nova regulacija na pretežito neizgrađenom pravcu (3.2.). Sukladno članku 74. važećeg GUP-a koeficijent iskoristivosti - KisN =2,00.



poslovna namjena K
K3 - komunalno servisna
K4 - rasadnici



3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

3.2. Nova regulacija na pretežito neizgrađenom prostoru

Županija splitsko - dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Korištenje i namjena prostora
Broj kartografskog prikaza:	1
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana:	(“Službeni glasnik Grada Splita”, br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni grafički prikaz:	Geoprojekt d.d. Odjel za prostorno uređenje

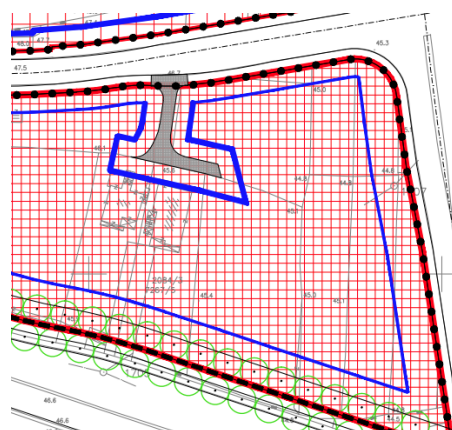
Županija splitsko - dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Generalni urbanistički plan Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Urbana pravila
Broj kartografskog prikaza:	4.b
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10 000
Odluke predstavničkog tijela o donošenju plana:	(“Službeni glasnik Grada Splita”, br. 1/06, 11/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14-pročišćeni tekst)
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni grafički prikaz:	Geoprojekt d.d. Odjel za prostorno uređenje



Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Splita (UPU područja Sirobuja (Sl.gl. Grada Splita br. 17-07) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena površina" nalazi u zoni mješovite namjene – poslovna i stambena (M2), dok sukladno kartografskom prikazu „Način u uvjeti gradnje“ nalazi u obuhvatu gradnje višestambenih objekata. Sukladno članku 24. važećeg UPU-a koeficijent iskoristivosti - KisN =1,20.



MJEŠOVITA NAMJENA
poslovna i stambena M2



VIŠESTAMBENI OBJEKTI

Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA		
Grad:	SPLIT		
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREDJENJA PODRUČJA SIROBUJA		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:1000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): SLUŽBENI GLASNIK GRADA SPLITA, 5/1. 3. 2006.		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): SLUŽBENI GLASNIK GRADA SPLITA, 17/7 29.6.2006.	

Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA		
Grad:	SPLIT		
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREDJENJA PODRUČJA SIROBUJA		
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE URBAN GRADNJE I UVJETI GRADNJE		
Broj kartografskog prikaza:	4.1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:1000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): SLUŽBENI GLASNIK GRADA SPLITA, 5/1. 3. 2006.		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): SLUŽBENI GLASNIK GRADA SPLITA, 17/7 29.6.2006.	

9 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

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

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Predmetne nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8 = 7/6	9 = 5x8
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	€/m ²	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum vrednovanja)	KOREKCIJSKI FAKTOR (K [*])	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
1.	7292/5	Split	15.07.2020.	498,60	126,91	170,86	1,35	671,27
2.	7292/9	Split	14.07.2023.	562,66	170,86	170,86	1,00	562,66
5.	7293	Split	13.12.2019.	530,00	120,35	170,86	1,42	752,44
6.	7267/3	Split	05.05.2020.	388,74	126,30	170,86	1,35	525,89

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od **+/- 30 %** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2 σ**), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI													
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. =6-5	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²)	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST APSOLUTNOG ODSTUPANJA	KVADRAT ODSTUPANJA	STANDARDNO ODSTUPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSTUPANJE	PRAVILO 2-σ (SIGMA)
1.	7292/5	Split	15.07.2020.	673,11	628,29	-44,82	7,00%	DA	-44,82	2.008,83	90,11	180,22	ZADOVOLJAVA
2.	7292/9	Split	14.07.2023.	562,66	628,29	65,63	10,00%	DA	65,63	4.307,30			ZADOVOLJAVA
5.	7293	Split	13.12.2019.	752,60	628,29	-124,31	20,00%	DA	-124,31	15.452,98			ZADOVOLJAVA
6.	7267/3	Split	05.05.2020.	524,80	628,29	103,49	16,00%	DA	103,49	10.710,18			ZADOVOLJAVA

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine imaju odstupanja unutar +/- 30%.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni poslovne namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine (KisN= 1,60).

Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina preuzeti su iz važeće prostorno planske dokumentacije Grada Splita navedene u poglavlju 8. Procjemenog elaborata.

Izvor: <http://www.split.hr/Default.aspx?art=1977&sec=942>

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA (kp)	KOEFICIJENT POVEĆANJA/UMANJENJA (kp)	MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I PO KATEGORIJI ZEMLJIŠTA IZJEDNAČENA CIJENA (€)
1.	7292/5	Split	673,11	2,00	1,45	0,88	592,34	I.	1	592,34
2.	7292/9	Split	562,66	2,00	1,45	0,88	495,14	I.	1	495,14
5.	7293	Split	752,60	2,00	1,45	0,88	662,29	I.	1	662,29
6.	7267/3	Split	524,80	1,20	1,10	1,16	608,77	I.	1	608,77
PREDMET PROCJENE		Split		1,60	1,28	1,00	589,64	UPROSJEČENA CIJENA (€/m²)		589,64

Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina preuzeti su iz važeće prostorno planske dokumentacije Grada Splita navedene u poglavlju 8. Procjemenog elaborata.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI							
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	RAZLIKA (%)	KONTROLA (<40%)
1.	7292/5	Split	15.07.2020.	673,11	592,34	-12,00%	DA
2.	7292/9	Split	14.07.2023.	562,66	495,14	-12,00%	DA
5.	7293	Split	13.12.2019.	752,60	662,29	-12,00%	DA
6.	7267/3	Split	05.05.2020.	524,80	608,77	16,00%	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno članku 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanje unutar **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnine.

U daljnji izračun moguće je ući s svim nekretninama.

Nakon kontrole podudarnosti i interkvalitativnog izjednačenja ponovo će se pristupiti izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti s četiri gore navedene usporedne nekretnine sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. Provjeri postojanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja interkvalitativnog izjednačenja kako slijedi:

Statističkom analizom utvrđeno je da se sve poredbene kupoprodajne cijene nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja nalaze unutar dopuštenog raspona od +/- 30%, pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2 σ**), što dobiveni rezultat čini prihvatljivim.

KONTROLA NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI													
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. =6-5	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²)	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST APSOLUTNOG ODSTUPANJA	KVADRAT ODSTUPANJA	STANDARDNO ODSTUPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSTUPANJE	PRAVILO 2- σ (SIGMA)
1.	7292/5	Split	15.07.2020.	592,34	589,64	-2,70	0,00%	DA	-2,70	7,29	60,38	120,76	ZADOVOLJAVA
2.	7292/9	Split	14.07.2023.	495,14	589,64	94,50	16,00%	DA	94,50	8.930,25			ZADOVOLJAVA
5.	7293	Split	13.12.2019.	662,29	589,64	-72,65	12,00%	DA	-72,65	5.278,02			ZADOVOLJAVA
6.	7267/3	Split	05.05.2020.	608,77	589,64	-19,13	3,00%	DA	-19,13	365,96			ZADOVOLJAVA

Prosječna cijena poredbenih nekretnina nakon izračuna iznosi: 589,64 €/m².

12. GEOMETRIJSKI PODACI ZA IZRAČUN KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Dimenzije predmetnih nekretnina preuzete iz dostavljene Uporabne dozvole.

BKP (bruto građevinska površina)

POSLOVNA GRAĐEVINA

Poslovna građevina $54,65\text{m} \times 7,51\text{m} = 410,42 \text{ m}^2$

POMOĆNA GRAĐEVINA

Pomoćna građevina $6,48\text{m} \times 5,99\text{m} = 38,82 \text{ m}^2$

UKUPNA POVRŠINA $= 449,24 \text{ m}^2$

Neto površina (NKP): $BKP \times 0,80 = 359,39 \text{ m}^2$

Bruto površina (BKP): $= 449,24 \text{ m}^2$

Bruto volumen objekata (BV): $BKP \times 2,60 = 1.168,02 \text{ m}^3$

VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA**Komunalni doprinos**

$$BV \times 17,44\text{€} = 1.168,02 \text{ m}^3 \times 17,44\text{€} = \mathbf{20.370,27 \text{ €}}$$

Vrijednost komunalnog doprinosu preuzeta iz Službenog glasnika Grada Splita br. 39/19, sukladno članku 6. i 7.

(https://split.hr/DesktopModules/Bring2mind/DMX/API/Entries/Download?language=hr-HR&Command=Core_Download&EntryId=5312&PortalId=0)

Vodni doprinos

$$BV \times 1,11\text{€} = 1.168,02 \text{ m}^3 \times 1,11\text{€} = \mathbf{1.296,50 \text{ €}}$$

Vrijednost vodnog doprinosa preuzeta iz Uredbi o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/2010, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020) sukladno članku 1.

(https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020_06_73_1414.html)

13. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom studenim 2023. godine, iznosi:

Vrijednost zemljišta:**589,64 €/m²**

(1€=7,53450 kn)

4.442,64 kn/m²

č.z. 1860/1, 1864/1, 1828/5, 1865/4, 1882/3 (k.č.z. 7481/2, 7458/1, 7454/2, 7458/5, 7354/8), k.o. Split, površine P=5.281,00 m²

3.432.294,44 €**Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa sveukupno:****21.666,77 €****SVEUKUPNO ZEMLJIŠTE I DOPRINOSI:****3.453.961,21 €**

Prikaz cijena sukladno članku 68., st. 5, te uputi KLASA: 364-04/21-01/2 od 08.05.2023.

3.450.000,00 €

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnine (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, predstavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a)

Split, studeni 2023.

Izradio:

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ

stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **Agencija Mijanović**, Split, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su – 763/2018, od 21. listopada 2019. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za Agenciju Mijanović

Vlasnik: Ivan Mijanović

14 PRILOZI

- Zemljišno knjižni odjel Split; k.o. Split; Izvadak iz zemljišne knjige, broj ZK uloška: 10950, 24150, 12726;
- Preris iz katastra;
- Uporabna dozvola;
- Izvadak iz zbirke kupoprodaja ID 42669;



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 07.11.2023. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 10950

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6549/2021
Aktivne plombe: Z-35341/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1828/5	VRT-PLASTENIK, DVORIŠTE VRT-PLASTENIK DVORIŠTE			220 107 113	
2.	1860/1	VRT-PLASTENIK, VRT-PLASTENIK, DVORIŠTE, DVORIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE VRT-PLASTENIK VRT-PLASTENIK DVORIŠTE DVORIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE			2167 10 1540 108 484 25	
3.	1864/1	POMOĆNA ZGRADA, VRT-PLASTENIK, VRT-PLASTENIK, VRT-PLASTENIK, DVORIŠTE, DVORIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE VRT-PLASTENIK VRT-PLASTENIK VRT-PLASTENIK DVORIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA			1288 22 126 533 373 58 123 16 37	
4.	ZEM 1865/3	DIO ZGRADE, DIO NADSTREŠNICE, NEPLODNO DIO ZGRADE DIO NADSTREŠNICE NEPLODNO			63 30 17 16	
5.	ZEM 1867/1	DIO NADSTREŠNICE, NEPLODNO DIO NADSTREŠNICE NEPLODNO			166 74 92	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10950**A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
6.	ZEM 1867/2	DIO NADSTREŠNICE, DIO ZGRADE, NEPLODNO			131	
		DIO NADSTREŠNICE			6	
		DIO ZGRADE			67	
		NEPLODNO			58	
		UKUPNO:			4035	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 20. kolovoza 2007. Z-10756/07	
1.1	Zabilježu se da je upis dijela nadstrešnice u površini od 74 m2, izgrađene na čest. zem. 1867/1 i dio nadstrešnice u površini od 57 m2 na čest. zem. 1867/3 izvršen bez priložene lokacijske, građevinske i uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA
	Pred. 20. kolovoza 2007. Z-10756/07	
2.1	Zabilježu se da je upis dijela nadstrešnice u površini od 6 m2 i dijela zgrade u površini od 67 m2, izgrađenih na čest. zem. 1867/2 izvršen bez priložene lokacijske, građevinske i uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA
	Pred. 20. kolovoza 2007. Z-10756/07	
3.1	Zabilježu se da je upis dijela zgrade u površini od 30 m2 i dijela nadstrešnice u površini od 17 m2, izgrađenih na čest. zem. 1865/3 izvršen bez priložene lokacijske, građevinske i uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 22.02.2021.g. pod brojem Z-6549/2021	
7.1	ZABILJEŽBA, u smislu odredbe članka 148. stavak 2. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) da za evidentiranje pomoćne zgrade od 37 m2, na čest. zem. 1864/1, nije priložena uporabna dozvola, na temelju Obavijesti, Područnog ureda za katastar Split, KLASA: UP-I-932-07/20-02/767 od 17. veljače 2021. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O. SPLIT	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.11.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 07.11.2023. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 24150

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11014/2023

Aktivne plombe: Z-35341/2023, Z-36095/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1865/4	NADSTREŠNICA, POMOĆNA ZGRADA, VRT-PLASTENIK, DVORIŠTE, DVORIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE VRT - PLASTENIK DVORIŠTE DVORIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE NADSTREŠNICA POMOĆNA ZGRADA			2122 435 76 1046 4 321 185 55	
2.	1865/7	NEPLODNO			37	
		UKUPNO:			2159	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.03.2023.g. pod brojem Z-11014/2023 Prvenstveni red upisa: Z-6549/2021 2.1 ZABILJEŽBA, u smislu odredbe članka 148. stavak 2. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) da za evidentiranje pomoćne zgrade od 55 m2 i nadstrešnice od 185 m2, na čest. zem. 1865/4, te nadstrešnice od 148 m2, na čest. zem. 1865/6, nisu priložene uporabne dozvole, na temelju Obavijesti, Područnog ureda za katastar Split, KLASA: UP-I-932-07/20-02/767 od 17. veljače 2021. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PARKOVI I NASADI D.O.O., OIB: 64789478164, KAVANJINOVA 12, 21000 SPLIT	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 24150

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.11.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 07.11.2023. 08:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 12726

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19159/2021

Aktivne plombe: Z-35340/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1882/2	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, POMOĆNA ZGRADA, DVORIŠTE, DVORIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Split, PUT DUILOVA 2 POMOĆNA ZGRADA			807 88 394 311 14	
2.	1882/3	UREĐENO ZEMLJIŠTE			24	
		UKUPNO:			831	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.03.2019.g. pod brojem Z-11091/2019	
1.2	ZABILJEŽBA, da je kod upisa zgrade mješovite uporabe i pomoćne zgrade izgrađenih na čest. zem. 1882/2 priloženo Rješenje o izvedenom stanju RH, Splitsko-dalmatinske županije, Grada Splita, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo od 17. travnja 2014., klasa:UP/I 361-03/13-04/02434.	na 1.1

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DOMIĆ IVAN SIN IVE, OIB: 13448343074, PODSTRANA, KRIŽINE 8	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 14.05.2021.g. pod brojem Z-19159/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Parkovi i nasadi d.o.o. Split, Kavanjinova 12, kojim traže uknjižbu prava vlasništva čest. zem. 1882/3, na svoje ime, za cijelo.	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 12726

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.11.2023. 08:42

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6847

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PARKOVI I NASADI, KAVANJINOVA 12, SPLIT	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1394/11	SUTROICA	46	21		
			NEPLODNO	46			
		3396	LOVRINAC	1072	54		
			ŠUMA	1072			
		4922	Kavanjinova	684	48		
			POSLOVNA ZGRADA, Split, Kavanjinova 12	514			
			DVORIŠTE	20			
			DVORIŠTE	106			
			DVORIŠTE	44			
		7037/2	LOVRINAC	30	54		
			PUT	30			
		7037/3	LOVRINAC	2	54		
			GROBLJE	2			
		7037/4	LOVRINAC	3	54		
			PUT	3			
		7037/5	LOVRINAC	125	54		
			PUT	125			
		7037/6	LOVRINAC	60	54		
			PUT	60			
		7037/7	LOVRINAC	1675	0		
			ORANICA	476			
			ORANICA	1199			
		7037/8	LOVRINAC	170	0		
			PUT	170			
		7037/9	LOVRINAC	557	0		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	557			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7040/1	LOVRINAC	109464	54		
			GROBLJE	109464			
		7040/3	LOVRINAC	1868	0		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1868			
		7040/4	LOVRINAC	3560	0		
			NEPLODNO	3560			
		7040/9	LOVRINAC	70	54		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	70			
		7040/10	LOVRINAC	661	0		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	661			
		7040/11	LOVRINAC	264	0		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	264			
		7041/1	KOD NOVOG GROBLJA	11527	55		
			GROBLJE	11527			
		7041/2	KOD NOVOG GROBLJA	1056	55		
			ZGRADA	1056			
		7056/2	KOD NOVOG GROBLJA	332	55		
			PROLAZ	332			
		7434/10	PAZDIGRAD	25	58		
			ORANICA	25			
		7434/11	PATDIGRAD	9	58		
			ORANICA	9			
		7434/12	PAZDIGRAD	81	58		
			ORANICA	81			
		7434/16	PAZDIGRAD	6	58		
			ORANICA	6			
		7448/3	PAZDIGRAD	1	55		
			VRT	1			
		7449/7	DUILOVO	10	58		
			ULICA	10			
		7451/3	PAZDIGRAD	683	55		
			ORANICA	683			
		7451/4	PAZDIGRAD	4	58		
			ŠUMA	4			
		7451/8	PAZDIGRAD	347	55		
			ŠUMA	347			
		7451/10	PAZDIGRAD	68	55		
			ORANICA	68			
		7453/1	PAZDIGRAD	56	55		
			PUT	56			
		7454/2	DUILOVO	220	58		
			DVORIŠTE	113			
			VRT - PLASTENIK	107			
		7454/3	DUILOVO	934	58		
			VRT	934			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7458/1	DUILOVO	1288	58		
			POMOĆNA ZGRADA	37			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	58			
			VRT - PLASTENIK	126			
			DVORIŠTE	373			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	123			
			VRT - PLASTENIK	533			
			DVORIŠTE	16			
			VRT - PLASTENIK	22			
		7458/6	DUILOVO	184	58		
			ORANICA	184			
		7465	DUILOVO	1098	58		
			ORANICA	1098			
		7474/1	DUILOVO	1298	58		
			ORANICA	1298			
		7481/2	DUILOVO	2167	58		
			VRT - PLASTENIK	1540			
			VRT - PLASTENIK	10			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	25			
			DVORIŠTE	108			
			DVORIŠTE	484			
		7481/4	DUILOVO	191	58		
			VRT	191			
		7481/5	DUILOVO	3	58		
			VRT	3			
Ukupna površina katastarskih čestica				151250			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.11.2023. 08:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6462

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD SPLIT, SPLIT, OBALA KNEZA BRANIMIRA 17	66327377140

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		22/2	SUPOVAL	1500	3		
			NEPLODNO	1500			
		22/3	SUPOVAL	62	4		
			NEPLODNO	62			
		26/2	PIJAT	1878	3		
			NEPLODNO	1878			
		27/1	STINICE	210	4		
			NEPLODNO	210			
		28/1	STINICE	1992	4		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1992			
		28/4	STINICE	3	4	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3			
		34/1	PIJAT	5176	4		
			NEPLODNO	5176			
		34/2	PIJAT	758	4		
			ORANICA	758			
		39/2	DUJE	1900	15		
			NEPLODNO	1900			
D		39/3	DUJMOVAČA	7431	10, 15		
			NEPLODNO	7431			
D		39/4	DUJE	1434	10, 15		
			NEPLODNO	1434			
		39/8	DUJMOVAČA	22	15		
			NEPLODNO	22			
		39/9	DUJE	463	15		
			NEPLODNO	463			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7457/13	DUILOVO	47	57		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	47			
		7457/14	DUILOVO	3	57		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	3			
		7458/4	DUILOVO	63	58		
			ZGRADA (DIO)	30			
			DIO 3 NADSTREŠNICE	17			
			NEPLODNO	16			
		7458/5	DUILOVO	2122	58		
			POMOĆNA ZGRADA	55			
			NADSTREŠNICA	185			
			DVORIŠTE	1046			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	321			
			VRT - PLASTENIK	435			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	4			
			DVORIŠTE	76			
		7458/7	DUILOVO	279	58		
			NEPLODNO	279			
		7458/8	DUILOVO	830	58		
			NADSTREŠNICA, DUILOVO	148			
			NEPLODNO	256			
			ZGRADA	207			
			2 ZGRADE (DIO)	189			
			DIO 3 NADSTREŠNICE	30			
		7458/9	DUILOVO	37	58		
			NEPLODNO	37			
		7464/1	POLJIČKA CESTA	352	55		
			DVOR	307			
			ZGRADA	45			
		7464/2	SIROBUJA	68	55		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	68			
		7464/4	SIROBUJA	217	55		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	217			
		7464/5	ULICA PUT DUILOVA	78	55		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	78			
		7464/6	SIROBUJA	39	55		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	39			
		7464/7	ULICA PUT DUILOVA	1073	55		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1073			
		7464/10	SIROBUJA	5	55		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	5			
		7464/11	SIROBUJA	488	55		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	488			
		7467	POLJIČKA CESTA	600	58		
			ORANICA	600			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.11.2023. 09:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 8220

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DOMIĆ IVO, N.TESLE 19, SPLIT	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7354/2	PUT DUILOVA	807	58		
			POMOĆNA ZGRADA	14			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Split, PUT DUILOVA 2	311			
			DVORIŠTE	394			
			DVORIŠTE	88			
		7354/8	PUT DUILOVA	24	58		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	24			
Ukupna površina katastarskih čestica				831			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

Stanje na dan: 07.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. SPLIT

k.č.br.: 7481/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 7454/2

Stanje na dan: 07.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





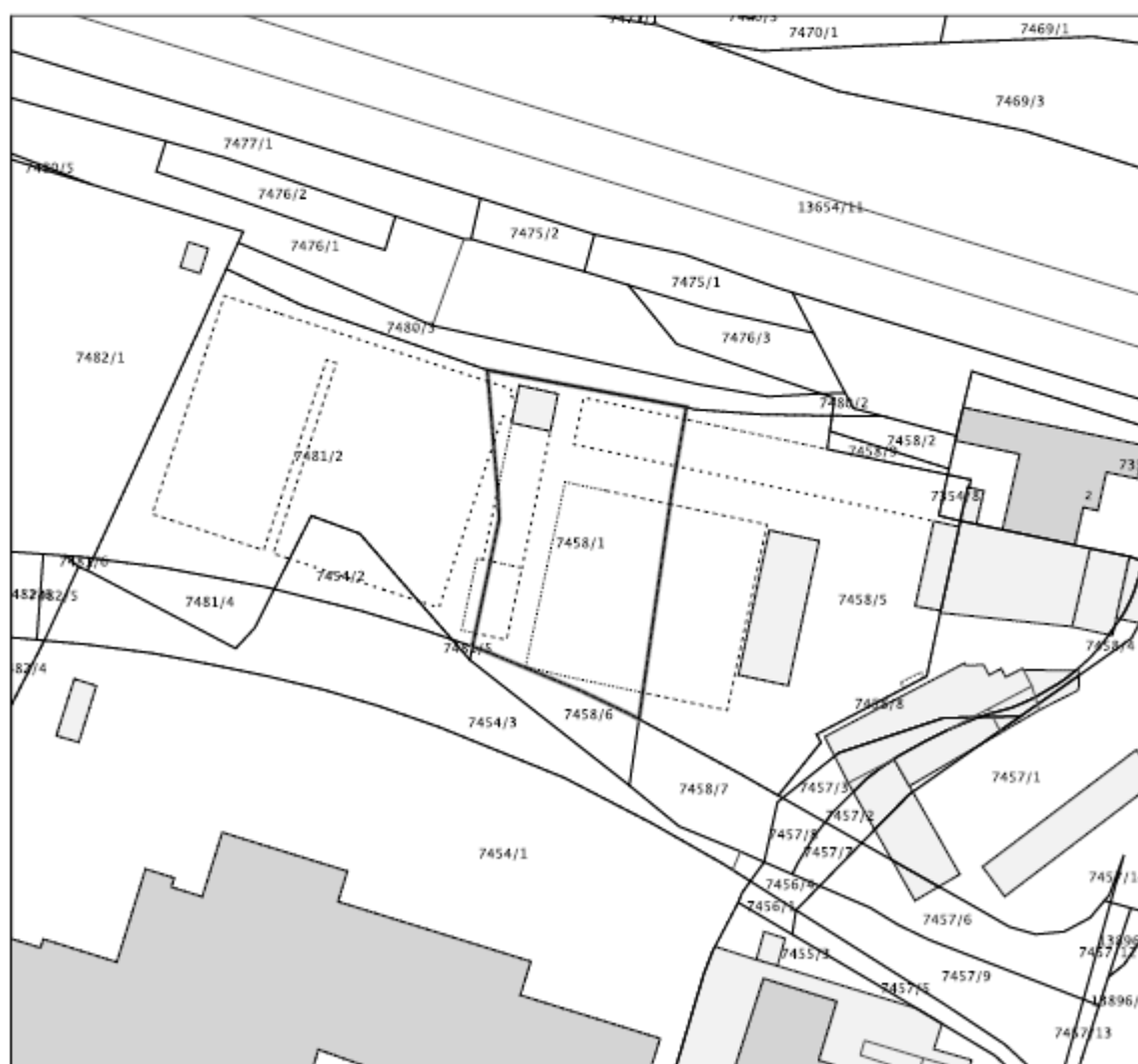
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 7458/1

Stanje na dan: 07.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

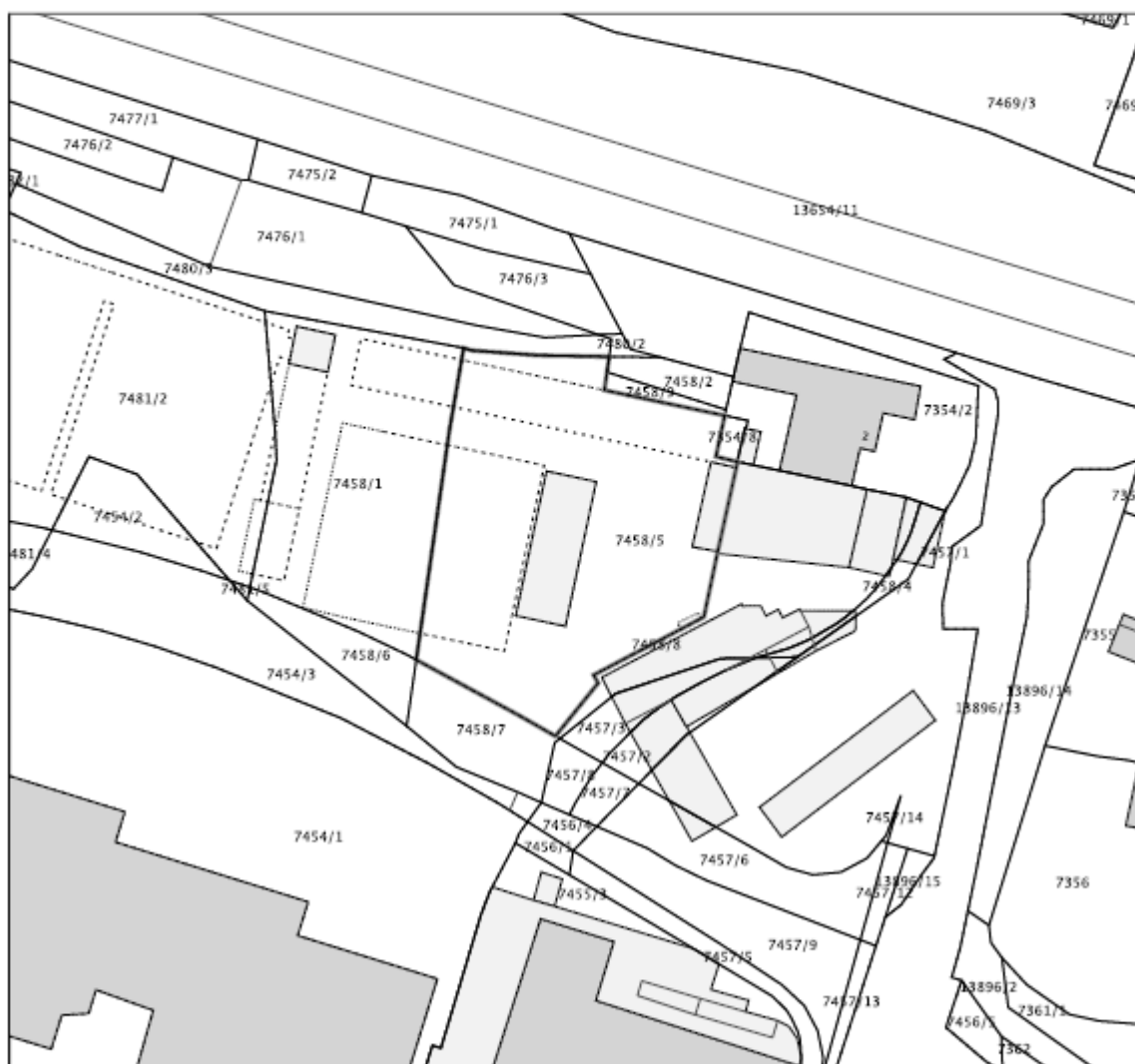
K.o. SPLIT

k.č.br.: 7458/5

Stanje na dan: 07.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 7354/8

Stanje na dan: 07.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA

Splitsko-dalmatinska županija

Grad Split

Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu
okoliša

KLASA: UP/I-361-05/18-30/000083

URBROJ: 2181/01-03-01-04-18-0005

Split, 25.04.2018.

Splitsko-dalmatinska županija, Grad Split, Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, rješavajući po zahtjevu koji je podnositelja PARKOVI I NASADI d.o.o., HR-21000 Split, Kavanjinova 12, OIB 64789478164, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

I. Utvrđuje se da su:

- građevina poslovne namjene,
- građevina pomoćne namjene,

na kat.čest.zem. 7458/1 i 7458/5 (sud.čest.zem. 1864/1 i 1865/4) k.o. Split, izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

II. Podaci o građevini

- dimenzije građevine:
 - poslovna građevina je tlocrtnih dimenzija 54,65 m x 7,51 m
 - pomoćna građevina je tlocrtnih dimenzija 6,48 m x 5,99 m
- način smještaja na čestici:
 - građevina poslovne namjene je slobodnostojeća prizemnica, izgrađena na sjevernom dijelu kat.čest.zem. 7458/1 i 7458/5 k.o. Split
 - pomoćna građevina je slobodnostojeća prizemnica, izgrađena na sjeverozapadnom dijelu kat.čest.zem. 7458/1 k.o. Split

III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. ID: P20180314-261154-Z18
INVESTITOR: PARKOVI I NASADI d.o.o., HR-21000 Split, Kavanjinova 12, OIB 64789478164
KLASA: UP/I-361-05/18-30/000083, URBROJ: 2181/01-03-01-04-18-0005

STRANA 1/2

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj zahtjeva, PARKOVI I NASADI d.o.o., HR-21000 Split, Kavanjinova 12, OIB 64789478164, podneskom zaprimljenim dana 12.03.2018. godine, je zatražio izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevine iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, obavljenim očevidom te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, KLASA: 935-08/18-02/140, URBROJ: 541-26-01/4-18-2 od 19.02.2018. godine čiji sastavni dio je kopija snimke iz zraka broj snimka: 4561, godina snimanja: 1967.,
- Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, KLASA: 935-08/18-02/141, URBROJ: 541-26-02/10-18-3 od 26.02.2018. godine čiji sastavni dio je kopija snimke iz zraka broj snimka: 4561, godina snimanja: 1967.,
- Skica izmjere predmetnih građevina od 18. travnja 2018. godine izrađena od Josipe Rubić, dipl.ing.geod. (GEOPROJEKT d.d. Split), koja prileži spisu predmeta,

utvrđeno je da su građevine iz točke I. izreke ove dozvole izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR4023300031840900000 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.)

Upravna pristojba na zahtjev, prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi, plaćena je u iznosu 20,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovog tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

VODITELJICA ODSJEKA ZA GRADITELJSTVO
Lada Pocrnić Mladinić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. PARKOVI I NASADI d.o.o. , HR-21000 Split,
Kavanjinova 12
2. Evidencija, ovdje
3. U spis, ovdje.



DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. ID: P20180314-261154-Z18
INVESTITOR: PARKOVI I NASADI d.o.o. , HR-21000 Split, Kavanjinova 12, OIB 64789478164
KLASA: UPII-361-05/18-30/000083, URBROJ: 2181/01-03-01-04-18-0005

STRANA 2/2

REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA / GRAD SPLIT
UPRAVNI ODJEL ZA GRADSKU IMOVINU
SLUŽBA ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN MIJANOVIĆ (31397169800)

ID Izvotka: 42669

1.	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2.	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3.	ADRESA	KRALJA DRŽISLAVA, SPLIT	KRALJA DRŽISLAVA, SPLIT	ULICA STJEPANA DRŽISLAVA, SPLIT	STOBREČKA 4, SPLIT	STJEPANA DRŽISLAVA, SPLIT	KRALJA DRŽISLAVA, SPLIT
4.	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5.	K.Č.	2028/1	2027/3	1907/2	2149/1	2081	2084/2
6.	K.O.	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT
7.	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)	326	391	2347	1132	1551	1776
8.	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	326	391	2347	1132	1551	1776
9.	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1			1/1		1/1
10.	K.Č.	7292/5	7292/9	7317/1	7348/1	7293	7267/3
11.	K.O.	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT
12.	NAMJENA	K	K	K	K	K	M2
13.	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14.	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI						
	Ki max						2
	Kin max						1,20
15.	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	3.757,29	4.239,36	2.279,26	2.273,02	3.941,04	2.941,97
16.	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	498,60	562,66	302,51	300,00	530,00	388,74
17.	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.07.2020	14.07.2023	21.01.2025	18.03.2021	13.12.2019	05.05.2020
19.	CIJENOVNI BLOK	ŽNJAN - POSLOVNO	ŽNJAN - POSLOVNO	ŽNJAN - POSLOVNO	ŽNJAN - POSLOVNO	ŽNJAN - POSLOVNO	ŽNJAN - POSLOVNO
20.	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj Izvadak Izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PUT DUILOVA, SPLIT odnosno na k.č. 7354/8; 7458/5; 7454/2; 7458/1; 7481/2 k.o. SPLIT, SPLIT; SPLIT, SPLIT; SPLIT, SPLIT; SPLIT, SPLIT; SPLIT, SPLIT.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŽNJAN-POSLOVNA.

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

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

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

KLASA: 944-02/23-02/75

URBROJ: 2181-1-08-4/5-23-2

SPLIT, 24.10.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
DUNJA BADOVINAC



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, PS – ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorilište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje