



**AGENCIJA MIJANOVIĆ** D.O.O.

Hrvatske mornarice 1, 21000 Split

info@amagencijamijanovic.hr

+385 21 48 48 48

+385 91 616 1636

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Broj elaborata:** 64/2024

**Svrha:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**Nekretnina:** č.zem.br. 1548/5, k.o. Gizdovac  
k.č.z. 1548/5, k.o. Gizdovac

**Lokacija:** Muć-Gizdovac-Prisike

**Naručitelj:** TEHNO-DRVO INTERIJERI D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I  
USLUGE U STEČAJU, OIB: 50364002956, RADNIČKA CESTA 80, 10000  
ZAGREB

**Datum:** 27.02.2024.

**IZRADIO:** Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## **SADRŽAJ:**

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA
12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
13. PRILOZI

## 2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



### REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw



Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

### **3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* European Valuation Standards 9th Edition – EVS 2020 (2021)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- \* Pravilnik o prostornim planovima (152/23)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- \* Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- \* Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- \* Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- \* Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog
- \* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- \* Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- \* Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17,
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22,
- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- \* Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

### **KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA**

Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb  
Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb  
Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)  
DZS - indeks cijene stambenih nekretnina  
UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina  
Hrvatske vode, Karta prethodne procjene rizika - verificirana  
RGN fakultet, Karta podložnosti na klizanje  
PMF, Poredbeno vršno ubrzanje tla tipa A, Murphy – Sikošek, Veza PGA (g) – M (Richter), EFEHR  
NASA, Sea Level Projection Tool

#### **4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

## **5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA**

### **5.1. ZADATAK:**

Sukladno zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti građevinsko zemljište oznake k.č.z. 1548/5, k.o. Gizdovac;

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 a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

### **5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE**

Dan očevida: 22.02.2024.

Dan kakvoće: 22.02.2024.

Dan vrednovanja: 27.02.2024.

Naručitelj: TEHNO-DRVO INTERIJERI D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE U STEČAJU, OIB: 50364002956, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB

### **5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Četvrt: Gizdovac

Grad: Muć

Županija: Splitsko-dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Gizdovac

ZK IZVADAK: 368

Nekretnina: č.zem.br. 1548/5, k.o. Gizdovac

k.č.z. 1548/5, k.o. Gizdovac

Osnova procjene: Tržišna vrijednost zemljišta i pripadajućih poboljšica

Kategorija zemljišta: 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina nalazi se u Prisike Muć. Na dan očevida predmetna nekretnina predstavlja neuređeno građevinsko zemljište sa niskim i visokom raslinjem. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Nekretnina I. kategorije.

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Odvodnja: Terenom

Dozvole ishodne na čestici: **Za potrebe elaborata Procjenitelju nisu dostavljeni podatci o ishodenim dozvolama za predmetnu nekretninu. Uvidom u javno dostupni sustav ispu.mgipu nisu vidljivi podatci o ishodenim dozvolama.**



## 5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA

### MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnom gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

**MIKRO**

Identifikacija izvršena prema podacima iz katastra



## 6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

### 6.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

ZK izvadak: E IZVADAK OD 27.02.2024.

Općinski sud: Split/ZK odjel Solin

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - ZK (m <sup>2</sup> )
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos.List	
Gizdovac	368	1548/5		Gizdovac	1548/5	294	11.027,00

Opis nekretnine: -

Ukupna površina čest: 11.027,00 m<sup>2</sup>

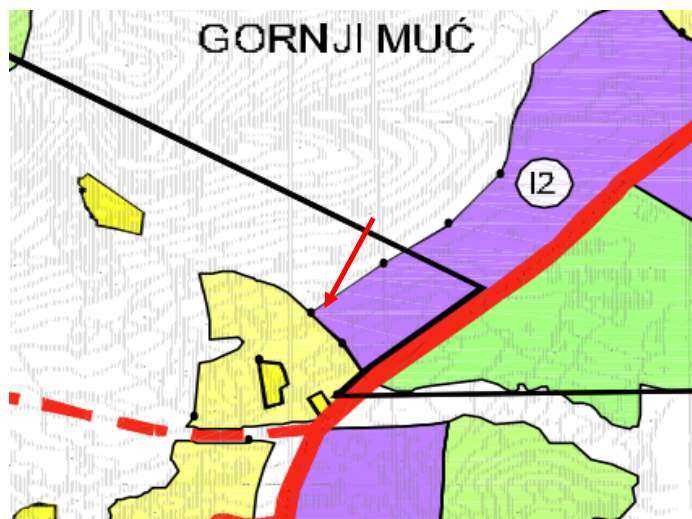
Vlasnik (zemljišnik) ZK 368 1. Vlasnički dio: 1/1  
TEHNO-DRVO INTERIJERI D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE U  
STEČAJU, OIB:  
50364002956, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB

Posjedni (katastar): Sukladno upisu (PRILOG 14)

Teret: IMA sukladno upisu u ZK

## 6.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno Izmjenama i dopunama PPU Općine Muć ("Službeni glasnik Općine Muć br. 8/2008, 7/2010) kartografski prikaz br. 1. korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se unutar građevinskog područja izvan naselja, u zoni gospodarske namjene, proizvodne, I2 - PRETEŽITO ZANATSKA.



### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

#### GOSPODARSKA NAMJENA



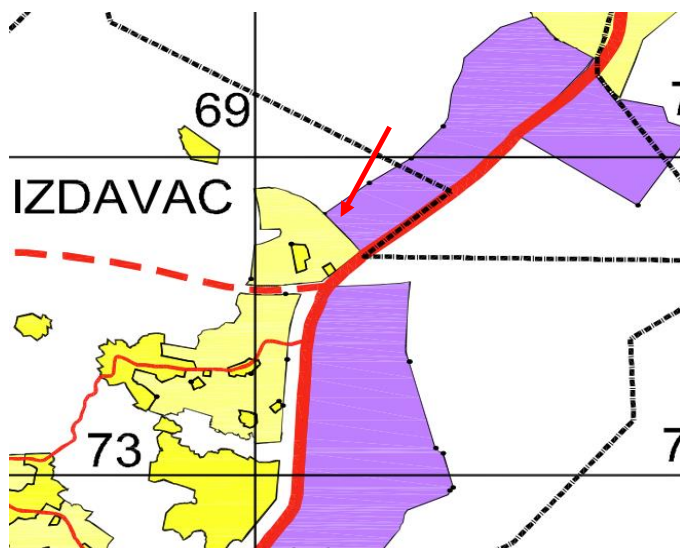
#### PROIZVODNA

I1- pretežito industrijska, I2 -pretežito zanatska

	<b>URBOS</b>	BIRU ZA PROSTORNO PLANIRANJE URBANIZAM I ZAŠTITU OKOLIŠA d.o.o. SPLIT, KARAMANOVA 11 Br. elab.: 517/2008.	
--	--------------	--	--

Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA		
Općina:	MUĆ		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MUĆ		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25000
Odluka o izradi plana: (službeno glasilo):	Službeni glasnik Općine Muć broj: 8/2008. god.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: (službeno glasilo):	Službeni glasnik Općine Muć broj: 7/2010. god.
Javna rasprava (datum objave):	"Slobodna Dalmacija" 5. ožujka 2009. god.	Javni uvid od:	od 14. ožujka 2009. god. do 30. ožujka 2009. god.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  FILIP STUPALO		
Suglasnost na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 78/07 i 38/09), broj suglasnosti klasa: 350-01/10-01/0079 datum: 10. rujna 2010. Urb. br.: 2181/11-11-10-04			
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBOS d.o.o. SPLIT Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša			
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:		Odgovorna osoba:  GORDANA RADMAN, dipl. ing. arh.	
Koordinator plana: KATARINA PULJIĆ, dipl. ing. arh.			
Stručni tim u izradi plana:			
1. GORDANA RADMAN, dipl. ing. arh.		5. IVANA BUBIĆ, dipl. oec.	
2. MAJA MADIRACA, dipl. oec.		6. SEKA ROJE, arh. tehn.	
3. Dr. sc. ZORAN RADMAN, prof.		7. _____	
4. KATARINA PULJIĆ, dipl. ing. arh.		8. _____	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:  MARKO PIPLICA	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (Ime, prezime i potpis)		Pečat nadležnog tijela:	

Sukladno Izmjenama i dopunama PPU Općine Muć ("Službeni glasnik Općine Muć br. 8/2008, 7/2010) kartografski prikaz BR. 4. KATASTAR GPN 3-Model, predmetna nekretnina nalazi se unutar građevinskog područja izvan naselja, u zoni gospodarske namjene, proizvodne, I2 - PRETEŽITO ZANATSKA.



Sukladno navedenom predmetna nekretnina predstavlja građevinsko zemljište - I. kategorije.

-



uvjetima propisanim u poglavlju 5. ove Odluke.

#### **Članak 48.**

Moguće je uređenje **vidikovaca** na istaknutim reljefnim pozicijama s atraktivnim pogledom. Vidikovci se mogu opremiti kao uređena odmorišta bilo da se do njih pristupa kolnim ili uređenim pješačkim putem.

**Planinarske i lovačke domove** moguće je graditi do maksimalne tlocrtne bruto površine 200 m<sup>2</sup>, maksimalne visine prizemlje, odnosno najviše 4,0 m sa kosim krovom.

Građevine iz stavka 2. ovog članka moguće je podizati samo na površinama pod zaštitnim šumama i na ostalom poljoprivrednom tlu, šumama i šumskom zemljištu označenim u kartografskom prikazu br. 1. „Korištenje i namjena površina“ u mj. 1:25000.

Građevine iz ovog članka treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva.

### **3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**

#### **Članak 49.**

Gospodarske djelatnosti mogu se smještavati:

- unutar građevinskog područja naselja (mješovita namjena),
- unutar izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) gospodarske namjene

#### **Članak 50.**

Unutar građevinskog područja naselja (mješovita namjena) određuje se uređenje prostora i gradnja građevina

- proizvodne – pretežito zanatske namjene bez nepovoljnih utjecaja na okoliš,
- poslovne namjene (uslužne, trgovačke),
- ugostiteljsko turističke i druge namjene.

Građevine iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi samo ako svojom veličinom, smještajem u naselju, osiguravanjem potrebnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje planiranog gospodarskog sadržaja bez štetnog utjecaja na okoliš, kao i normalno funkcioniranje života u naselju.

Najmanja veličina građevne čestice za izgradnju novih gospodarskih građevina je 800 m<sup>2</sup> osim za komunalne građevine.

#### **Članak 51.**

Visina građevina i udaljenost građevine od ruba građevne čestice je određena za proizvodne, poslovne i manje ugostiteljsko turističke građevine (restorani, zabavni sadržaji, pansioni i sl. građevine):

- visina: najviše 12,0 m, ukoliko tehnologija rada ne zahtjeva veću visinu;
- udaljenost građevine od ruba građevne čestice: najmanje  $H/2$  gdje je  $H$  = visina građevine od kote konačno zaravnatog terena do vijenca
- najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup> a izuzetno površina građevne čestice može biti i manja ukoliko zadovoljava uvjete proizvodnje;
- maksimalna izgrađenost građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) može iznositi 1,0.

#### **Članak 52.**

Unutar **građevinskog područja naselja** mogu se graditi hoteli kapaciteta do 100 kreveta prema slijedećim uvjetima:

- visina: najviše 14,0 m;
- udaljenost građevine od ruba građevne čestice: najmanje  $H/2$  gdje je  $H$  = visina građevine do vijenca;
- najmanja površina građevne čestice iznosi  $800 \text{ m}^2$ .

Najveći koeficijent izgrađenosti ( $k_g$ ) za građevine iz stavka 1. ovog članka je 0,4 najveći koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) je 1,0.

#### Članak 53.

**Gospodarske zone u izdvojenom građevinskom području (izvan naselja)** određene su za proizvodnu namjenu – pretežito zanatsku (I2) u kojoj se mogu graditi proizvodno-servisne i skladišne građevine i to:

- gospodarska zona GIZDAVAC („Prisike 1“) na području naselja Gizdavca, površine 70 ha,
- gospodarska zona Bujakovac (prerada kamena) na području naselja Gizdavca, površine 1,46 ha,
- gospodarska zona GORNJI MUĆ - GIZDAVAC („Prisike 0“) na području naselja Gizdavca i Gornji Muć, površine 42,50 ha (pretežito izgrađena zona),
- gospodarska zona CRIVAC na području naselja Crivca, površine 15,36 ha,
- gospodarska zona GORNJI MUĆ - SUTINA („Prisike 2“) na području naselja Gornji Muć, Sutine površine 20,64 ha.

U okviru navedenih gospodarskih zona dopušteni su slijedeći sadržaji:

- proizvodni pogoni bez nepovoljnih utjecaja na okoliš
- prerađivački-proizvodni pogoni
- zanatski sadržaji
- servisi i usluge

Unutar gospodarske zone GORNJI MUĆ - SUTINA na području naselja Gornji Muć, Sutine površine 20,64 ha planiraju se sadržaji športa i rekreacije, koji obuhvaćaju otvorene i zatvorene športske objekte i prateće sadržaje. Izgradnja športsko rekreacijskih sadržaja i uređenje terena vršiti će se prema sljedećim uvjetima:

- građevinska parcela za športsko rekreacijsku namjenu može činiti maksimalno 5% ukupne površine zone;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti za sve građevine osim za otvorena igrališta može iznositi 0,5, a maksimalni koeficijent iskorištenosti 0,75.

Za gospodarske zone GIZDAVAC („Prisike 1“) na području naselja Gizdavca i GORNJI MUĆ - GIZDAVAC („Prisike 0“) na području naselja Gizdavca i Gornji Muć izrađeni su detaljni planovi uređenja po kojima se zone i realiziraju. Prostornim planom je određeno širenje zone („Prisike 1“), odnosno izmjena i dopuna važećeg detaljnog plana uređenja.

#### Članak 54.

Uvjeti za građenje unutar novih i neizgrađenih gospodarskih zona obuhvaćaju:

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš
- građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javno prometnu površinu, čiji je kolnik najmanje širine 5,5 metara, ili je za javno prometnu površinu prethodno izdano odgovarajuće odobrenje za građenje
- veličina građevne čestice ne može biti manja od  $1000 \text{ m}^2$ ;
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m
- koeficijent izgrađenost građevne čestice iznosi najviše 0,4
- visina gospodarskih građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali ne više od 15,0 m (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine, npr. dimnjaci);

15

- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi  $H/2$ . Ukoliko je polovica visine zabata manja od 3,0 m, najmanja udaljenost do međe susjedne građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m;
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m;
- do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda;
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema normativima propisanim u članku 83. uz obvezu rješavanja zajedničkih parkirališta u okviru zone.

#### Članak 55.

Za realizaciju novih gospodarskih zona obvezna je izrada urbanističkog plana uređenja.

Za gospodarske zone „Prisike 0“ i „Prisike 1“ vrijede odredbe usvojenih detaljnih planova uređenja koji se mogu mijenjati, dopunjavati ili stavljati izvan snage.

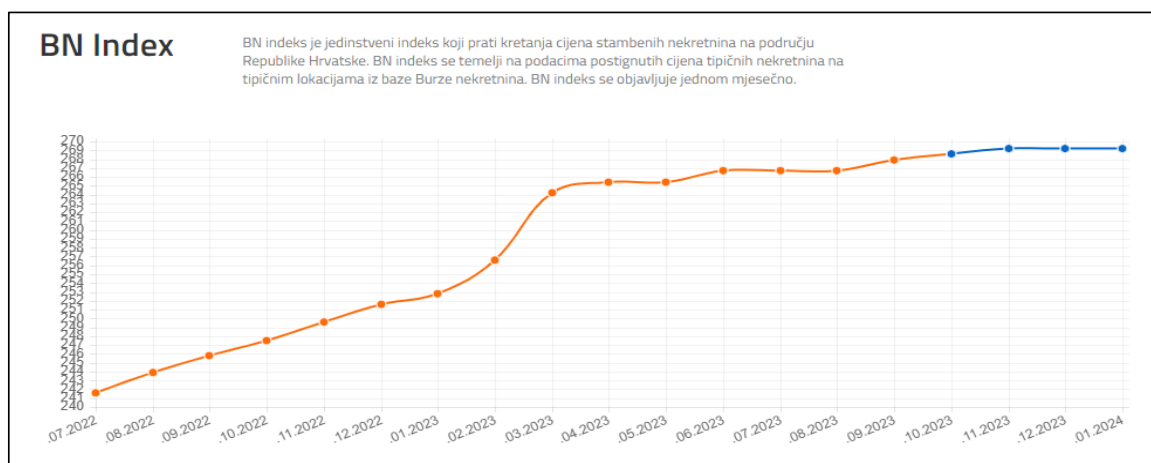
Za gospodarsku zonu „Bujakovac“ izdana je lokacijska dozvola.

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

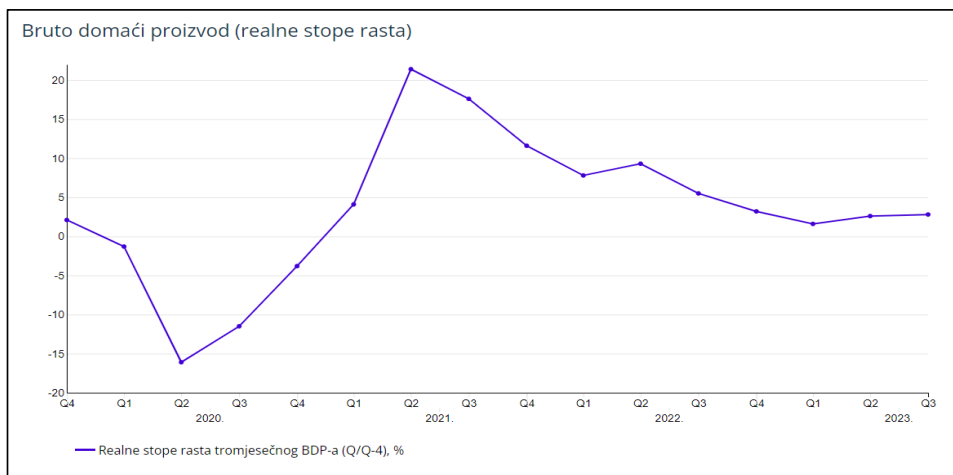
U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



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



## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

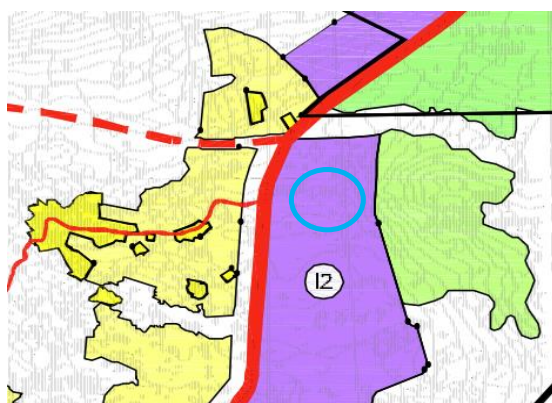
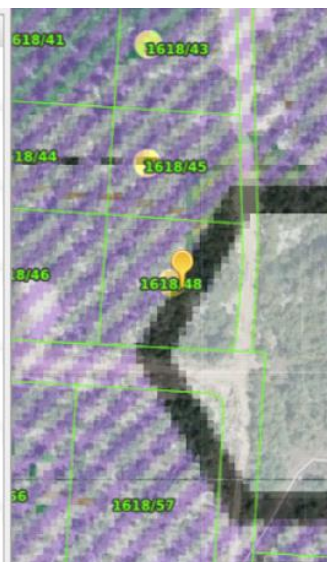
### 8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Gizdavcu, oznake k.č.z. 1618/48, k.o. Gizdovac. Zemljište je površine 3524 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 06.04.2022. za iznos od 73426,18 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		
Vrijednost atributa		
ID ZKC	1831887	
Datum pregleda	27.2.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4937871	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.02.2023	
Površina u prometu	3.524,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	554.074,82	
Vrijednost nekretnine (EUR)	73.426,18	
Datum ugovora	06.04.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	GIZDAVAC - GOSPODARSKA NAMJENA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO ZANATSKA	



#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

##### GOSPODARSKA NAMJENA

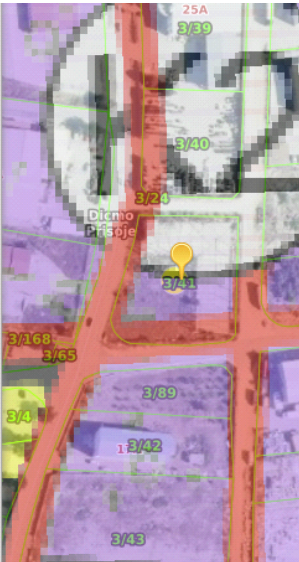
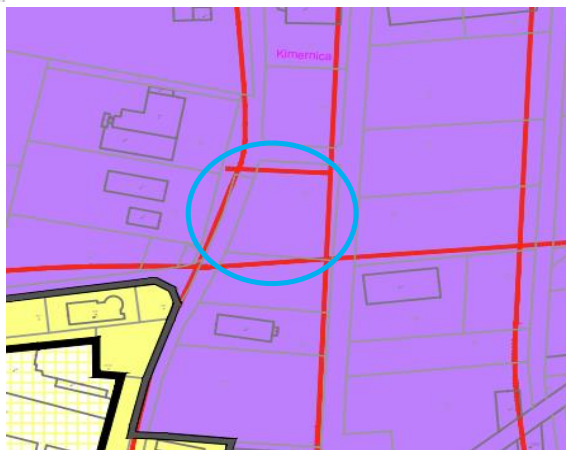
**I2** PROIZVODNA  
I1- pretežito industrijska, I2 -pretežito zanatska

			
SPLITSKO DALMATINSKA			
MUC			
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MUC			
Naziv kartografskog prikaza: KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA			
Broj kartografskog prikaza: 1.		Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000	
Odnos o izradi plana: Službeni glasnik Općine Muc broj 9/2009. god.		Odnos predstavljenog plana o donošenju plana: Službeni glasnik Općine Muc broj 7/2019. god.	
Javna rasprava (datum objave): "Skupština Dalmacija" 6. ožujka 2009. god.		Javni vid od dat.: od 14. ožujka 2009. god. do 30. ožujka 2009. god.	
Početnik odgovornosti za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
		FILIP STUPALO	
Saglasnost na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 78/07 i 38/09), broj saglasnosti: 330-01/10-01/0079, URBOS, 21.01.2010.			
Prema osobi koja je izradila plan: URBOS d.o.o. SPLIT			
Bilo za prostorno planiranje, urbanizam i izdajstvo			
Početnik prema osobi koja je izradila plan:		Odgovorna osoba:	
		GORDANA RADMAN, dipl. ing. arh.	
Koordinator plana: KATARINA PULJIĆ, dipl. ing. arh.			
Izradili su i izdali plan:			
1. GORDANA RADMAN, dipl. ing. arh.		5. IVANA BUBIĆ, dipl. ing. arh.	
2. ANJA RADMAN, dipl. ing. arh.		6. SREJA BOJE, ing. arh.	
3. DR. SC. KATARINA PULJIĆ, dipl. ing. arh.		7. _____	
4. KATARINA PULJIĆ, dipl. ing. arh.		8. _____	
Početnik predstavljenog plana:		Predstavljen predstavljenog plana:	
		MARKO PIPIĆ	
Izradili su ovaj prostorni plan o izradi: _____		Početnik predstavljenog plana:	
(ime, prezime i potpis)			

## Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Dicmu, oznake k.č.z. 3/41, k.o. Kraj. Zemljište je površine 2940 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 24.08.2022. za iznos od 100000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1874917
Datum pregleda	27.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4988205
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.04.2023
Površina u prometu	2.940,00
Vrijednost nekretnine (KN)	750.619,90
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	24.08.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DICMO KRAJ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO ZANATSKA

GOSPODARSKA NAMJENA - pretežito proizvodna - I1

## OPĆINA DICMO IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DICMO

### 4. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA		
Općina:	DICMO		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DICMO		
Naziv kartografskog prikaza:	PRISOJE-SJEVER		
Broj kartografskog prikaza	4.3.	Mjerilo kartografskog prikaza	1 : 5000
Odluka o izradi plana:	Odluka o donošenju plana		
Sl. gl. Općine Dicmo 06/12	Sl. gl. Općine Dicmo 02/16		
Odgovorne osobe:	"Slobodna Dalmacija" od 27.10.2014. do 04.11.2014. od 10.08.2015. od 30.10.2015. "Slobodna Dalmacija" od 31.07.2015. do 18.11.2014. do 25.08.2015. do 06.11.2015.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
M.P.	Marko Vukas, dipl.jur.		
Mišljenje na osnovu čl. 107. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju NN153/13. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije. Klasa: 350-01/16-01/16 Ur. broj: 2181-2/10-16-2 od 22.04.2019.			
Pravna osoba koja je izradila plan:	ARHEO d.o.o., Zagreb Tomislavova 11		
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	M.P.		
Odgovorni voditelj izrade plana:	Direktor: Mario Pezeš, dipl.ing.arh.,ovlašt.arh.,urbanist		
Stručni tim u izradi plana:	Aron Varga, dipl.ing.arh.,ovlašt.arh.,urbanist Mario Pezeš, dipl.ing.arh.,ovlašt.arh.,urbanist Branimir Fojta, dipl.ing.arh.,zvl.arh. Robert Jakovina, dipl.ing.arh.,zvl.arh. Antonio Baković, dipl.ing.građ.,zvl.građ.		
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća:		
M.P.	Ivan Burov		
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:		
	M.P.		



### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Dicmu, oznake k.č.z. 1668/149, k.o. Dicmo. Zemljište je površine 3332 m2. Kupoprodaja je obavljena 07.09.2021. za iznos od 77415,41 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1596439
Datum pregleda	27.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4664817
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.02.2022
Površina u prometu	3.332,00
Vrijednost nekretnine (KN)	580.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	77.415,41
Datum ugovora	07.09.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOМЕНА:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Otpiranje</li> </ul>	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DICMO KRAJ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO ZANATSKA

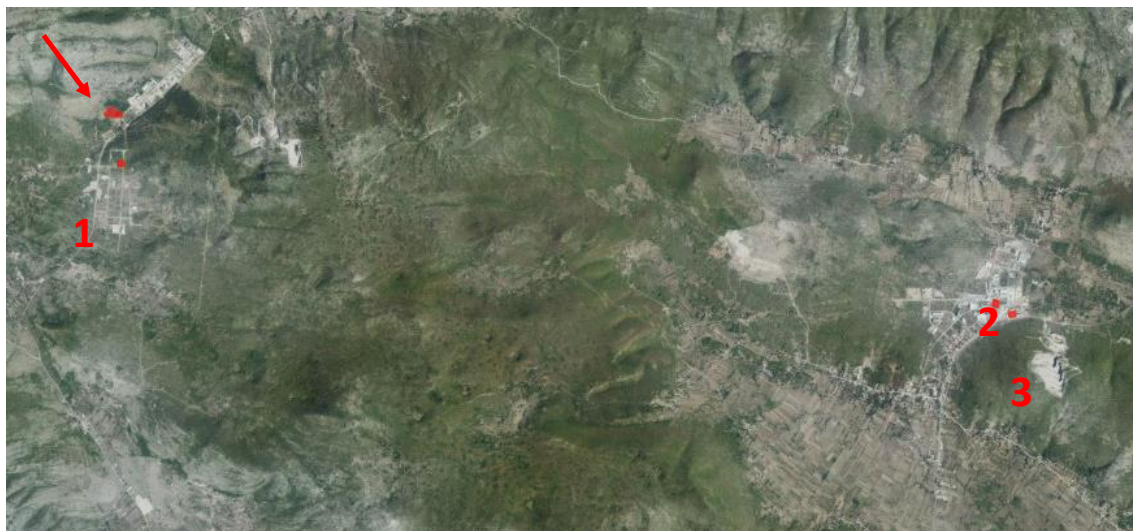


OPĆINA DICMO  
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA  
UREĐENJA OPĆINE DICMO

#### 4. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

[illegible]

### Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta





## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

### METODA PROCJENE

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.

#### PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

#### TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.


Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnine predstavljaju 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 I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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	Othert
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	132,80	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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4						
2024.	Q1						
	Q2						
	Q3						
	Q4						

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

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

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Muč	Muč	Dicmo	Dicmo
Lokacija	Gizdovac	Gizdovac - Prisike	Dicmo	Dicmo
Nekretnina	Građ. zem.	Građ. zem.	Građ. zem.	Građ. zem.
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	namjera prodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	27.02.2024.	06.04.2022.	24.08.2022.	07.09.2021.
Površina (m <sup>2</sup> )	11.027,00	3.524,00	2.940,00	3.332,00
Cijena (€)	-	73.426,18	100.000,00	77.415,41
Cijena (€/m <sup>2</sup> )		20,84	34,01	23,23

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	1Q2024	2Q2022	3Q2022	3Q2022
DZS indeks cijena nekretnina	162,69	140,80	139,65	122,62
Vremensko usklađenje	-	15,50%	16,50%	32,70%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>		24,07	39,62	30,83

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 ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	24,07	39,62	30,83
Prosječna prilagođena cijena	31,51	31,51	31,51
Apsolutno odstupanje od prosjeka	7,44	-8,11	0,68
Relativno odstupanje od prosjeka	23,61%	25,74%	2,16%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	7,44	-8,11	0,68
Kvadrat odstupanja	55,35	65,77	0,46
Standardno odstupanje	6,37		
Dvostruko standardno odstupanje	12,74		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

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 stambene 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.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	-	24,07	39,62	30,83
Kis N	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	31,51	24,07	39,62	30,83
LOKACIJA				
Opis	Dobra	Dobra	Bolja	Bolja
Korekcijski faktor	-	0%	-10%	-10%
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Opis	> 3000	> 3000	> 3000	> 3000
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis	od 1 : 2,5 do 1 : 5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5
Korekcijski faktor	-	-10%	-10%	-10%
KONFIGURACIJA				
Opis	ravno	ravno	ravno	ravno
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
CESTOVNI PRISTUP				
Opis	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
INFRASTRUKTURA				
Opis	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
Ukupno usklađenje (max +/- 40%)		-10%	-20%	-20%
Prilagođena cijena	<b>26,01</b>	21,66	31,7	24,66

## 11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA

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			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	24,07	39,62	30,83
Interkvalitativno izjednačena cijena	21,66	31,70	24,66
Razlika (%)	-10,01%	-19,99%	-20,01%
Kontrola (< 40%)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar  $\pm 40\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	21,66	31,7	24,66
Prosječna prilagođena cijena	26,01	26,01	26,01
Apsolutno odstupanje od prosjeka	4,35	-5,69	1,35
Relativno odstupanje od prosjeka	16,72%	21,88%	5,19%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	4,35	-5,69	1,35
Kvadrat odstupanja	18,92	32,38	1,82
Standardno odstupanje	4,21		
Dvostruko standardno odstupanje	17,72		
Pravilo 2 - $\sigma$ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> ) - I. kategorije
26,01

## 12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu:

č.zem.br. 1548/5, k.o. Gizdovac  
k.č.z. 1548/5, k.o. Gizdovac

CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena (€)
1548/5, k.o. Gizdovac	11.027,00	26,01	<b>286.812,27</b>

VRIJEDNOST POBOLJŠICA			
Opis	komada	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ukupna cijena (€)
Nema građevinskih poboljšica			

- SVEUKUPNO:

<b>286.812,27</b> €
---------------------

U prikazanim cijena nisu uključeni porezi i PDV.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ  
**IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

U Splitu 27.02.2024.

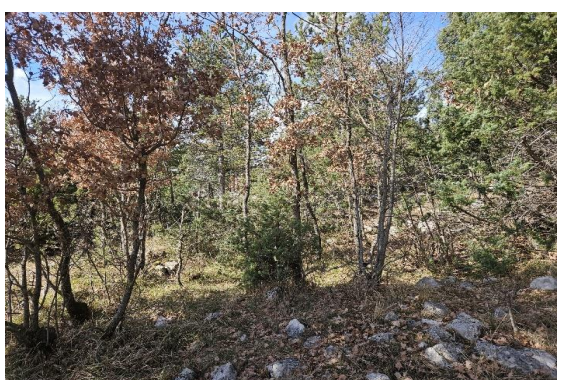
## **14. PRILOZI**





















## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN  
Stanje na dan: 27.02.2024. 08:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329533, GIZDAVAC

Broj ZK uložka: 365

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39980/2023  
Aktivne plombe: Z-7808/2024

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1548/5				11027	
		UKUPNO:			11027	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TEHNO-DRVO INTERIJERI D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE U STEČAJU, OIB: 50364002956, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB		
5.1	Zaprimljeno 24.06.2015. broj Z-1415/15 (Z-183/15)  Zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Tehnospoj-interijeri d.o.o., Split, Solinska 45, na nekretnini označenoj kao čest. zem.1548/5 izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovnj broj Z-183/15, pod brojem Z-1415/15 do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.	
6.1	Zaprimljeno 24.06.2015. broj Z-1416/15 (Z-184/15)  Zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Tehnosoj-interijeri d.o.o., Split, Solinska 45, izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovnj broj Z-184/15, na nekretnini označenoj na čest. zem.1548/5, pod brojem Z-1416/15 do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 28. travnja 2008g., Z-1162/08  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 25. travnja 2008g., solemniziranog kod javnog bilježnika u Zagrebu Miri Rubić pod posl. br. OV- 3935/08, a na teret 1. z.k. tijela, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 300.000,00 EUR uvećano za ugovorenu kamatu , zateznu kamatu i ostalih uvjeta iz Ugovora za korist: <b>POSOJILNICA BANK BOROVLJE - CELOVEC , KREDITBANK, FERLACH KLAGENFURT, HAUPTPALTZ 16</b>	300.000,00 EUR	
1.2	Zabilježuje se odbačeni prijedlog predlagatelja Posojilnica Bank Borovlje Celovec radi zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja č. zem. 1548/5.		
3.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

27.02.2024. 08:19:24

Stranica: 1

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-1790/11	1.224.481,38 KN	
	<p>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine na nekretnini od dana 22. srpnja 2011g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.224.481,38 kn sa pripadajućim kamatama i ostalim troškovima te ostalim uvjetima iz Sporazuma za korist:</p> <p><b>RH - MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA , OIB: 18683136487, PODRUČNI URED SPLIT</b></p>		
3.2	Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-1790/11		
	uz zabilježbu da je založno pravo zasnovano radi osiguranja naplate novčane tražbine opisane pod st. 3.1.		
3.3	Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-1790/11		
	uz zabilježbu ovršivosti tražbine		
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-936/12	420.000,00 KN	
	<p>Na temelju Ugovora o okvirnom kreditu po principu minusa po transakcijskom računu br. 015/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mariji Ivančić iz Solin br : OV-25347/11, Aneksa br. 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mariji Ivančić pod br: OV-852/12, čiji se izvornici nalaze u ovisudnoj zbirci isprava pod posl. br: Z-218/12, uknjižuje se pravo zaloga u prvenstvenom redu postojeće hipoteke pod posl. br: Z-1377/10 u iznosu od 420.000,00 KN (četristodvadesettisućakuna) , uvećano za pripadajuće kamate u visini od 10,50 %, dekurzivno godišnje, troškove, naknade i sva ostala sporedna potraživanja i rokom dospijeća 15.09.2012. godine, za korist:</p> <p><b>BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 29, 42000 VARAŽDIN</b></p>		
7.2	Zabilježuje se da je založno pravo upisano pod red. br. 7.1 pod posl. br: Z-936/12 upisano sa redom prvenstva neizbrisnog založnog prava uknjiženog ovisudnim rješenjem pod posl. br : Z-1377/10.		
7.3	Zabilježuje se ograničenje da će založno pravo upisano pod red. br: 7.1 upisano u prvenstvenom redu postojeće hipoteke, imati pravni učinak ako se brisanje založnog prava upisanog pod br : Z-1377/10 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja uknjižbe založnog prava po Ugovoru o okvirnom kreditu po principu minusa po transakcijskom računu br: 015/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, Aneksa br. 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine, i Ugovora o kreditu br: 016/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, Aneksa br : 1 istog ugovora od 03.01.2012.godine.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-936/12	200.000,00 KN	
	<p>Na temelju Ugovora o kreditu br: 016/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mariji Ivančić iz Solina br: OV-25357/11, Aneksa br: 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine, solemniziranog po istom javnom bilježniku br: OV-853/12, čiji se izvornici nalaze u ovisudnoj zbirci isprava pod posl. br : Z-220/12, uknjižuje se pravo zaloga u prvenstvenom redu postojeće hipoteke pod posl. br : Z-1377/10 u iznosu od 200.000,00 KN (dvjestotisućakuna), uvećano za pripadajuće kamate u visini od 10,50 %, dekurzivno godišnje, troškove, naknade i sva ostala sporedna potraživanja i rokom dospijeća 31.01.2015. godine, za korist :</p> <p><b>BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 29, 42000 VARAŽDIN</b></p>		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.2	Zabiljezuje se da je založno pravo upisano pod red. br: 8.1 pod posl. br: Z-936/12 upisano sa redom prvenstva neizbrisanog založnog prava uknjiženog ovosudnim rješenjem pod posl. br: Z-1377/10.		
8.3	Zabiljezuje se ograničenje da će založno pravo upisano pod red. br: 8.1 upisano u prvenstvenom redu postojeće hipoteke, imati pravni učinak ako se brisanje založnog prava upisanog pod br : Z-1377/10 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja uknjižbe založnog prava po Ugovoru o okvirnom kreditu po principu minusa po transakcijskom računu br: 015/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, Aneksa br. 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine, i Ugovora o kreditu br: 016/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, Aneksa br: 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine.		
9.			
9.1	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-959/13	47.000,00 EUR	
	Na temelju Ugovora o kreditu br. 011/04/2013 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. 03. 2013. g., uknjižuje se založno pravo u prvenstvenom redu hipoteke pod posl. br. Z-1377/10 (upisano pod Z-936/12) , u iznosu od 47.000,00 EUR -a u protuvrijednosti kuna , uvećano za kamatnu stopu od 10,25 % promijenljivo, dekurzivno godišnje i ostale troškove s dospeljećem dana 31.10. 2015. g., u korist: <b>BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, ULICA PETRA PRERADOVIČA 29, 42000 VARAŽDIN</b>		
9.2	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-959/13		
	Zabiljezuje se da je založno pravo upisano pod red. br. 9.1 pod posl. br. Z-959/13 upisano sa redom prvenstva založnog prava uknjiženog ovosudnim rješenjem pod posl. br. Z-936/12.		
9.3	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-959/13		
	Zabiljezuje se ograničenje da će založno pravo upisano pod red. br. 9.1, a upisano u prvenstvenom redu postojeće hipoteke, imati pravni učinak ako se brisanje založnog prava upisanog pod br. Z-936/12 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja uknjižbe založnog prava po Ugovoru o kreditu br. 011/03.2013.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2024.





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.02.2024. 08:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GIZDAVAC (Mbr. 329533)

Posjedovni list: 294

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TEHNOSPOJ D.O.O., FRA BONE RAZMILOVIĆA 1, SPLIT (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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1548/5	VINOGRAD	11027	2		
			KAMENJAR	11027			
Ukupna površina katastarskih čestica				11027			

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



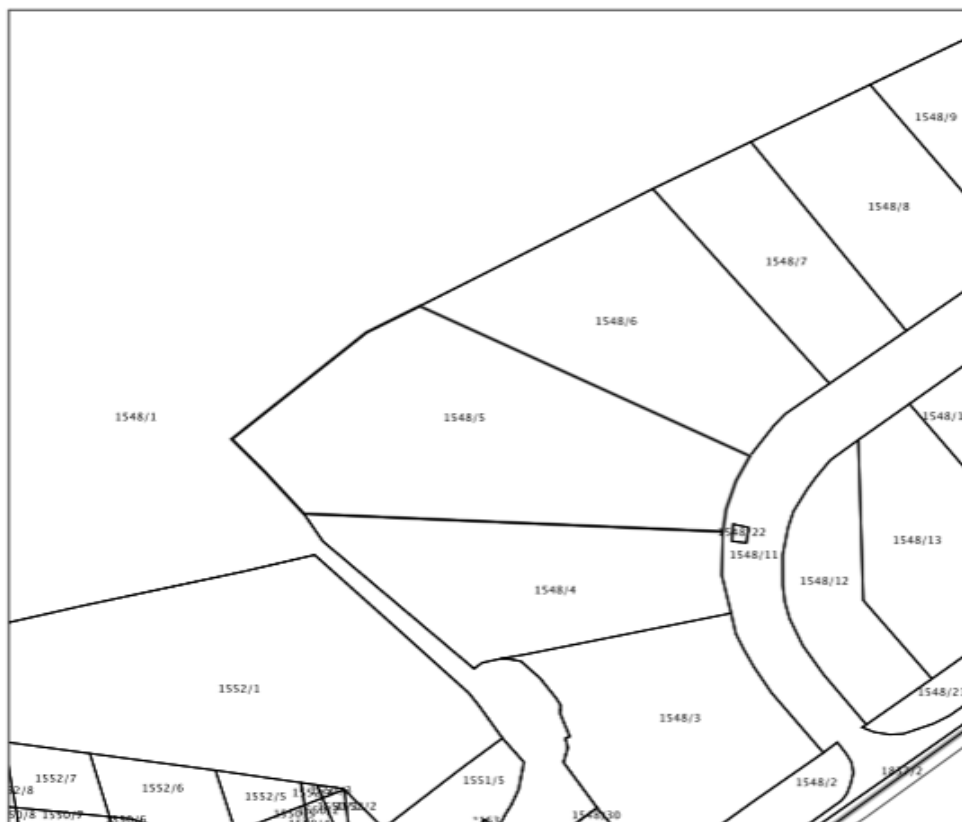
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

Stanje na dan: 27.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GLZDAVAC  
k.č.br.: 1548/5

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880



## **PRILOG 3 - ZAKONI**

## **ZAKONI**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

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

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

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

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

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

Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)

Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)

Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)

Prostorni planovi JLS

Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa

Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)