

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINE : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
LOKACIJA : **čest. zem. 6214/27 k.o. Split (kat.čest.zem. 4450/4 k.o. Split)**
NARUČITELJ : **ZVONEX D.O.O. U STEČAJU**



VLASNIK: : **ZVONEX D.O.O., OIB: 97745178807, SPLIT, SV. MIHOVILA 48**
SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
ELABORAT BR. : **32-01/2023**

Split, 17.1.2023.

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primjenjenih propisa i stručne literature.....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija.....</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Površina nekretnine</i>	<i>12.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>13.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>14.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine</i>	<i>21.</i>
15.	<i>Prilozi</i>	<i>22.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *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; NN 81/2015; NN 94/2017)*

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- 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; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- 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; 42/19; 73/2020)
- 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; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. 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 sprovedi 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.

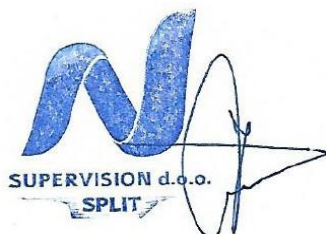
Izrađivač procjembenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 17.1.2023.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-41/2020
Split, 14. veljače 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o., Splita, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju 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 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu za izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

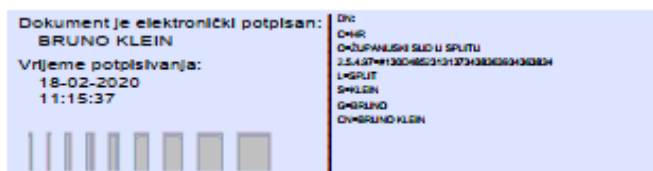
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

- SUPERVISION d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- Općinskom sudu u Makarskoj
- web stranice-ovdje



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	ZVONEX D.O.O. U STEČAJU
Zadatak procjene	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Dan kakvoće:	17.01.2023.
Dan očevida:	17.01.2023.
Dan vrednovanja:	17.01.2023.
Adresa nekretnine	čest. zem. 6214/27 k.o. Split (kat.čest.zem. 4450/4 k.o. Split)
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Split
z.k. uložak	20998
poduložak	-
čest. zem.	6214/27
površina zemljišta (m ²)	445,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	210.000,00
Prilaz javnoj površini	Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 13594/15, k.o. Split, ULICA - GRAD SPLIT).
Namjena	Prema Izmjenama i dopunama GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08, 55/14), predmetna nekretnina se nalazi u zoni - mješovita namjena-M2-pretežito poslovna.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

ZVONEX D.O.O. U STEČAJU

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

na lokaciji: **čest. zem. 6214/27 k.o. Split (kat.čest.zem. 4450/4 k.o. Split)**

dan kakvoće: 17.01.2023.

dan očevida: 17.01.2023.

dan vrednovanja: 17.01.2023.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina (na dan očevida 17.01.2023.) oznake čest. zem. 6214/27 k.o. Split (kat.čest.zem. 4450/4 k.o. Split), ukupne površine 445,00 m², je građevinsko zemljište koje se nalazi u Splitu, predio Bol, cca 850 m sjeveroistočno od centra grada, a koje u naravi predstavlja dijelom izgrađeno (portirnica, zidani i montažni objekt, asfaltni plato), a dijelom neuređeno zemljište (okućnicu). Sa jugo-zapadne strane promatranog zemljišta nalazi se zidani objekt dimenzija 7,5x3m sa pokrovom od valovitog lima te dalje u produžetku istočno montažni objekt od čeličnih profila obložen limenom oblogom i pokrovom od lima. Za oba navedena objekta su katnosti prizemlja i za njih nije dostavljena dokumentacija, te nisu upisani u ZK pa se neće uzimati u obzir prilikom izračun vrijednosti nekretnine. Sa sjeveroistočne strane promatrane nekretnine nalazi se portirnica upisane površine od 8m² te ista ulazi u izračun iako je stanje u naravi tlocrtno veće (cca 16m²). Prema Izmjenama i dopunama GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08, 55/14), predmetna nekretnina se nalazi u zoni - mješovita namjena-M2-pretežito poslovna, kao čest. zem. 6214/27 k.o. Split (kat.čest.zem. 4450/4 k.o. Split).

Zemljište je pretežito ravne topografije i pravilnog je oblika. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 13594/15, k.o. Split, ULICA - GRAD SPLIT).

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

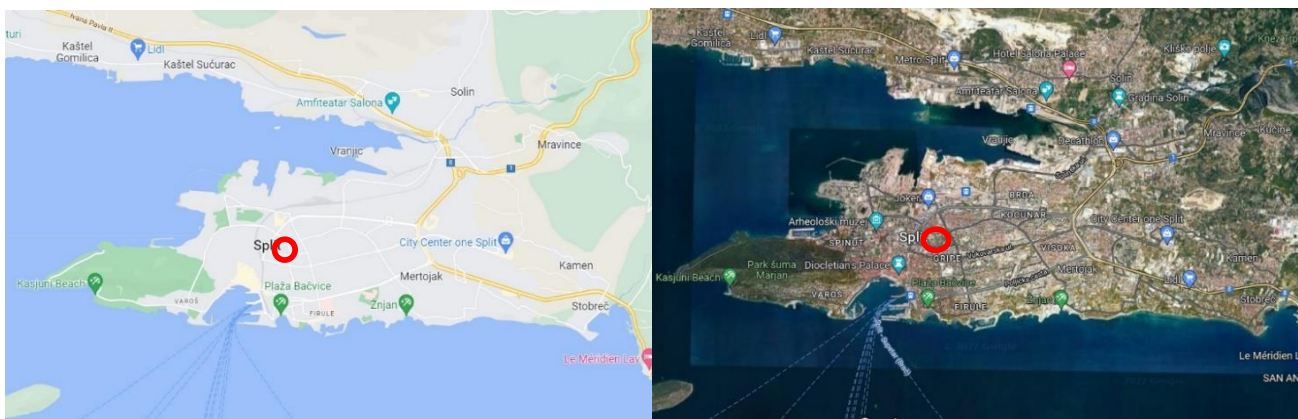
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

Makro

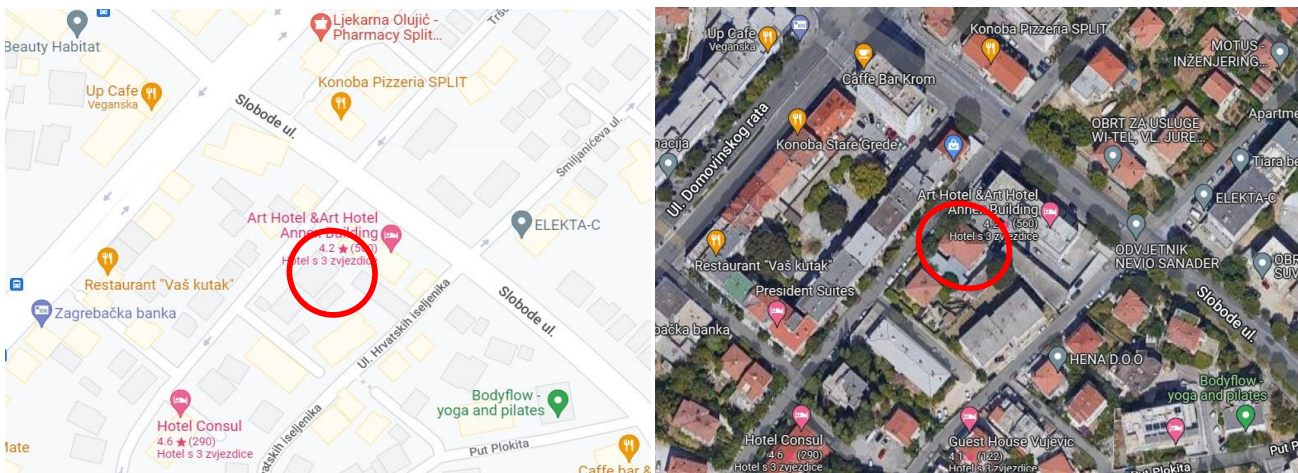
Split je drugi po veličini grad u Hrvatskoj i najveći grad u Dalmaciji. Smješten je na jadranskoj obali u srednjoj Dalmaciji na Splitskom poluotoku koja je okružen oticima Braču, Hvaru, Šolti i Čiovu. Predstavlja upravno sjedište Splitsko-dalmatinske županije kojemu gravitiraju tri najužnije hrvatske županije, te Hercegovina i dio Bosne. U Hrvatskoj Grad Split je druga po veličini luka, dok je na sredozemlju na trećem mjestu po broju putnika. Također Split predstavlja gospodarsko i kulturno sjedište Dalmacije. Gradsko sjedište predstavlja starovjekovna Dioklecijanova palača iz 4 stoljeća koja je kao i pojedini dijelovi grada pod UNESCO-vom zaštitom od 1979.

Prema popisu iz 2011. godine Split ima 178.192 stanovnika.



Mikro

Predmetna nekretnost je građevinsko zemljište koje se nalazi u Splitu, predio Bol, cca 850 m sjeveroistočno od centra grada. Prema Izmjenama i dopunama GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08, 55/14), predmetna nekretnost se nalazi u zoni - mješovita namjena-M2- pretežito poslovna, kao čest. zem. 6214/27 k.o. Split (kat.čest.zem. 4450/4 k.o. Split). U okolici su izgrađena građevinska zemljišta, stambeni, poslovni objekti i dr. Predmetna nekretnost ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 13594/15, k.o. Split, ULICA - GRAD SPLIT).



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina oznake čest. zem. 6214/27 k.o. Split, je građevinsko zemljište koje se nalazi u Splitu, predio Bol, cca 850 m sjeveroistočno od centra grada.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

ZVONEX D.O.O., OIB: 97745178807, SPLIT, SV. MIHOVILA 48

k.o. Split

z.k.ul. 20998

z.k.č. 6214/27

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. 4450/4 k.o. Split, površine 445,00 m² (posjedovni list br. 17252).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
17.01.2023.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno površinom i sadržajem, ali ne i numeracijom.

10.3. Namjena prostora

Prema Izmjenama i dopunama GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08, 55/14), predmetna nekretnina se nalazi u zoni - mješovita namjena-M2-pretežito poslovna.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 13594/15, k.o. Split, ULICA - GRAD SPLIT).

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV		Površina (m ²)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
6214/27		445,00
SVEUKUPNO :		445,00

12. 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.

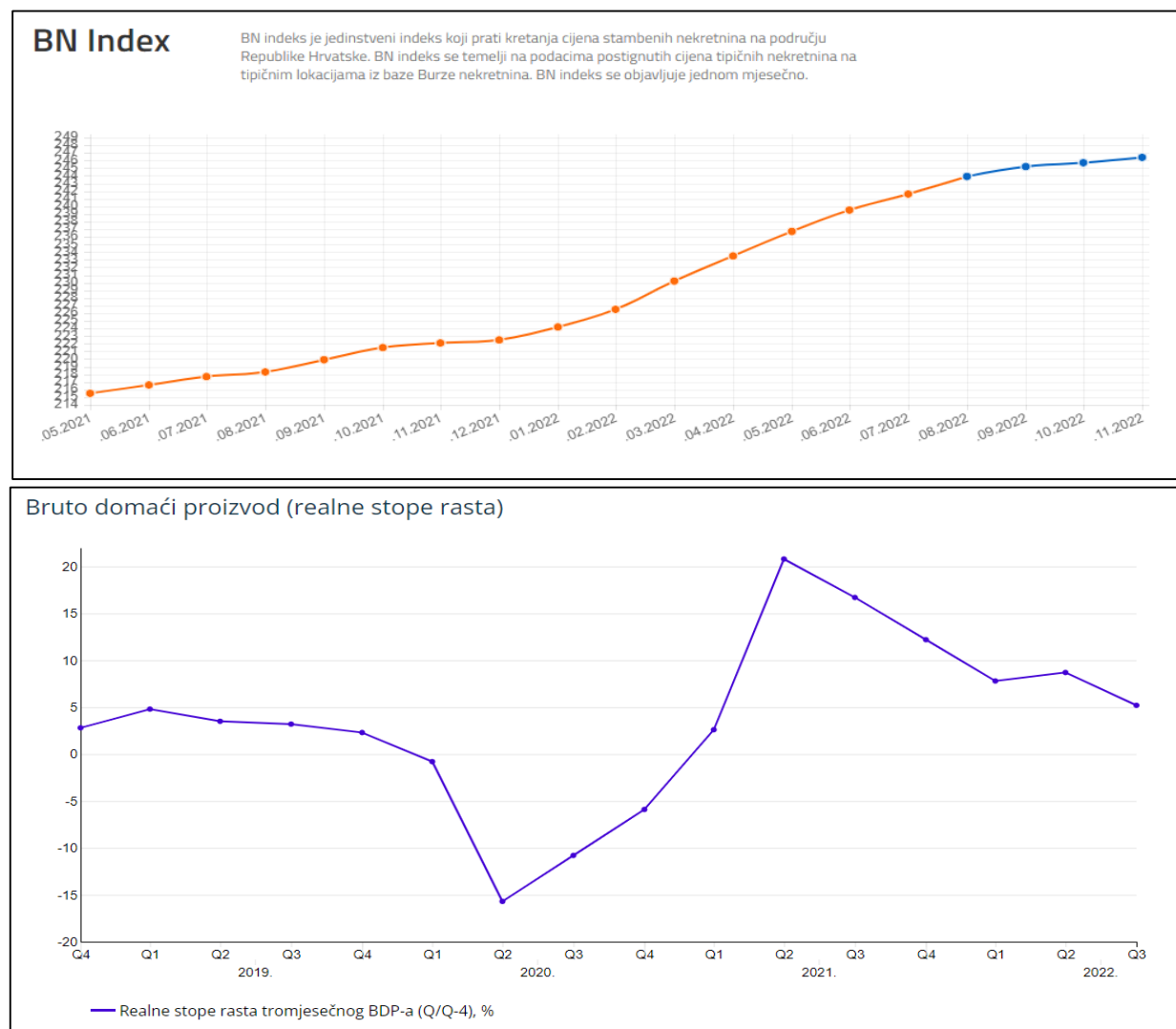
Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljanina. 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 gospodarstva 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.

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



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je 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 samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o procjeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

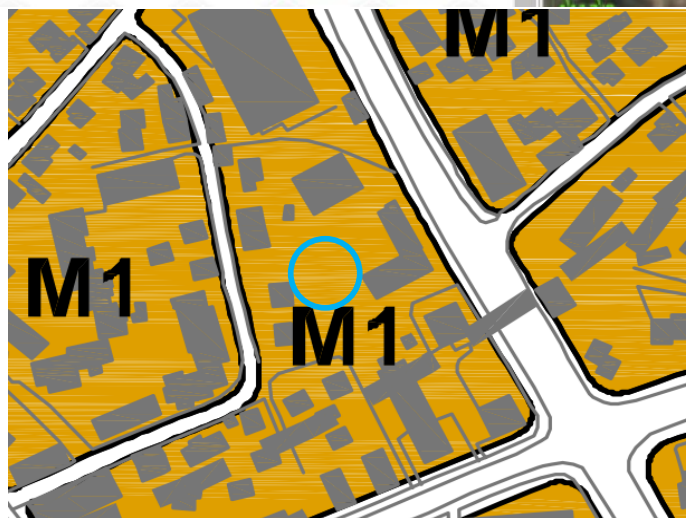
Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Splitu, na k.č.z. 4411/9, k.o. Split, u površini od 60,00 m² u zoni mješovita manjena-M1-pretežito stambena. Datum ugovora 24.06.2022. u iznosu od 24.500,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Split
katastarska čestica:	4411/9
kategorija zemljišta:	2. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 60,00
cijena:	(€) 24.500,00 408,33 €/m ²
datum:	24.06.2022.
zona prema planu:	mješovita manjena-M1-pretežito stambena
Izmjene i dopune GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08, 55/14)	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1767978
Datum pregleda	17.1.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4848348
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.10.2022
Površina u prometu	60,00
Vrijednost nekretnine (KN)	184.157,97
Datum ugovora	24.06.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KMAN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



mješovita namjena M

M1 - pretežito stambena,
M2 - stambena i poslovna,
M3 - stanovanje i turizam

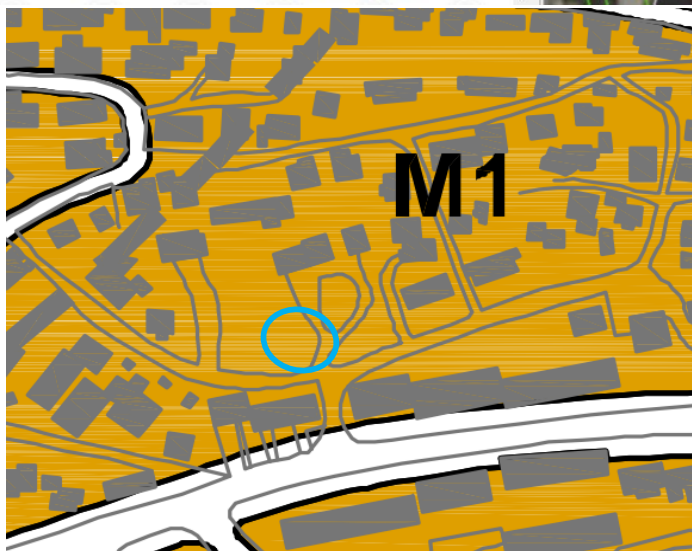
Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Splitu, na dijelu k.č.z. 4271/1, k.o. Split, u površini od 4,64 m² u zoni mješovita manjena-M1-pretežito stambena. Datum ugovora 09.09.2021. u iznosu od 1.856,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Split
katastarska čestica:	dio 4271/1
kategorija zemljišta:	2. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 4,64
cijena:	(€) 1.856,00 400,00 €/m ²
datum:	09.09.2021.
zona prema planu:	mješovita manjena-M1-pretežito stambena
Izmjene i dopune GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08, 55/14)	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1736845
Datum pregleda	17.1.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4609022
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.09.2022
Površina u prometu	4,64
Vrijednost nekretnine (KN)	13,877,09
Datum ugovora	09.09.2021
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KMAN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



	mješovita namjena M M1 - pretežito stambena, M2 - stambena i poslovna, M3 - stanovanje i turizam
--	--

Poredba 3:

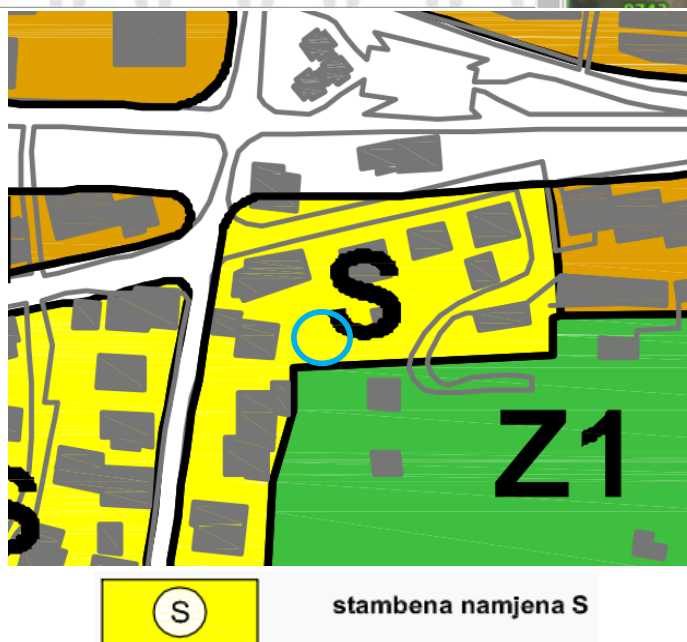
Građevinsko zemljište u Splitu, na k.č.z. 9744/1, k.o. Split, u površini od 135,33 m² u zoni stambena namjena-S. Datum ugovora 29.07.2022. u iznosu od 60.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Split
katastarska čestica:	9744/1
kategorija zemljišta:	2. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 135,33
cijena:	(€) 60.000,00 443,36 €/m ²
datum:	29.07.2022.
zona prema planu:	stambena namjena-S

Izmjene i dopune GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora
("Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08, 55/14)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1753197
Datum pregleda	17.1.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4832975
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.09.2022
Površina u prometu	135,33
Vrijednost nekretnine (KN)	450.652,68
Datum ugovora	29.07.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BAČVICE - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



13.3. Međuvremensko izjednačenje


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

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Katastarska općina:	Split	Split	Split		
Katastarska čestica::	4411/9	dio 4271/1	9744/1		
Datum transakcije:	24.06.2022.	09.09.2021.	29.07.2022.		
Površina (m2) :	60,00	4,64	135,33		
Prodajna vrijednost (€):	24.500	1.856	60.000		
Cijena (€/m2) :	408,33	400,00	443,36		
Indeks / dan transakcije:	151,52	138,18	155,80		
Indeks / dan vrednovanja:	155,80	155,80	155,80		
Korekcijski faktor:	1,03	1,13	1,00		
Međuv.izjedn.cij. (€/m2):	419,87	451,01	443,36		

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačenje

Izmjene i dopune GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08, 55/14) - izvor službene stranice Grada Splita

	Procjenjivana	Poredba	Poredba	Poredba		
	nekretnina	br. 1	br. 9	br. 10		
	Split	Split	Split	Split		
	6214/27	4411/9	dio 4271/1	9744/1		
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	Izmjene i dopune GUP Splita - mješovita namjena-M2-pretežito poslovna	mješovita manjena-M1-pretežito stambena	mješovita manjena-M1-pretežito stambena	stambena namjena-S		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	25.192,05	2.092,67	60.000,00		
Površina čestice	445,00	60,00	4,64	135,33		
Cijena po m ²	-	419,87	451,01	443,36		
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti (nadz)	1,80	1,80	1,80	1,50		
Koef. za preračunavanje KP	1,36	1,36	1,36	1,23		
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,00	1,11		
Prilagođena prodajna cijena po m ²	453,65	419,87	451,01	490,09		
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	2. ktg.	2. ktg.	2. ktg.	2. ktg.		
Kolni pristup	da	da	da	da		
Opterećenost zemljišta	da	-	-	da		
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	na parceli	na parceli	u blizini		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	445,00	60,00	4,64	135,33		
Plan u primjeni	da	da	da	da		
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno		
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da		
Prilagodba (ktg zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		419,87	451,01	490,09		
Indikator vrijednosti po m²		419,87	451,01	490,09		

STATISTIKA						
Redni brojevi poredbi:		1	2	3		
Prosjeak:	453,65					
Odstupanje od prosjeka:		-33,79	-2,65	36,43		
Kvadrat odstupanja:		1.141,45	7,01	1.327,32		
Suma:	2.475,78					
Standardno odstupanje:	28,73	6,33%				
Pravilo dva-sigma (±):	57,45					
Odstupanja od prosjeka:		-0,07	-0,01	0,08		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40%
(čl. 19 Pravilnika)

0,00%

0,00%

9,53%

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€/m2)	419,87	451,01	490,09		

Izračunata vrijednost €/m2	453,65
----------------------------	--------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost €/m ²	453,65
Površina nekretnine (m ²)	445,00
Prometna vrijednost (€)	201.875,57

Portirnica (upisani dio u ZK od 8,00m²)

$$8,0 \text{ m}^2 \times 796,34 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 3.185,36 \text{ €}$$

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

čest. zem. 6214/27 k.o. Split (kat.čest.zem. 4450/4 k.o. Split)

na dan kakvoće: 17.01.2023.

na dan očevida: 17.01.2023.

na dan vrednovanja: 17.01.2023.

mišljenja smo da je:


- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	210.000,00 €	zaokruženo (temeljem Pravilnika čl. 68. stavak 5. - zaokruživanje)
---------------------------------	---------------------	--

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Porez na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



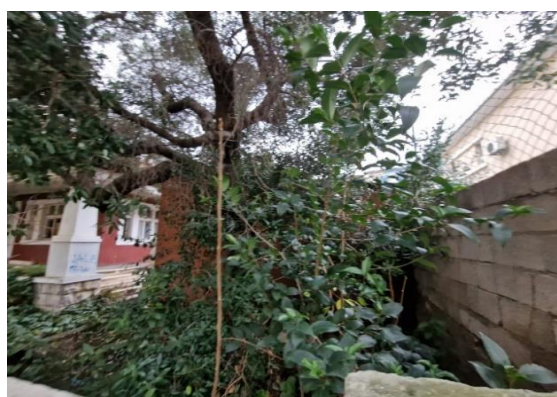
Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.
SUPERVISION d.o.o.
SPLIT

15. PRILOZI

Fotodokumentacija sa dana očevida 17.1.2023. godine







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 17.01.2023. 07:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 20998

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6214/27	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, DVOR			445	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			8	
		DVOR			437	
		UKUPNO:			445	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ZVONEX D.O.O., OIB: 97745178807, SPLIT, SV. MIHOVILA 48		
2.1	Pred. 3. svibnja 2010. godine Z-4093/10 Zabilježu se da je uknjižba prava vlasništva pod st. 1 zadržala red prvenstva danom 24. travnja 2008. godine, odnosno danom kad je bio pokrenut postupak za predbilježbu prava vlasništva u predmetu Z-6352/08.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno: 16. 02. 2012. Z-1531/12 Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu br. OVR-6352/11 od 20. siječnja 2012. godine, čl. 79. Ovršnog zakona i čl. 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježu se ovrha na nekretnini označenoj kao čest. zem. 6214/27, vlasništva ovršenika ZVONEX d.o.o. Split, Sv. Mihovila 48, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
1.2	Zaprimljeno: 07. veljače 2018. Z -4830/18 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu broj Ovr-4156/17 od 5. veljače 2018. godine, zabilježu se ovrha na čest. zem. 6214/27, vlasništva ovršenika Zvonex d.o.o. (OIB:97745178807) iz Splita, Sv. Mihovila 48 za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Davora Radića (OIB:40237108684) iz Splita, Vjekoslava Paraća 102 i Alena Anića (OIB:60618754514) iz Splita, Magistrala Solin 37 a, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Predano: 18. ožujka 2004 Z-2980/04 Na temelju Sporazuma radi osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 10. 03. 2004. godine, a na teret nekretnine upisane u listu A, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od kn 14.055.921,42 odnosno protuvrijednost EUR-a po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora i sporazuma, uvećano za 8.553.141,54 kn, u korist: RADIĆ DAVOR, OIB: 40327108684, SPLIT, VJEKOSLAVA PARAČA 102 ANIĆ ALEN, OIB: 60618754514, SPLIT, MAGISTRALA SOLIN 37/A	14.055.921,42 KN	
1.2	ZABILJEŽBA Predano: 25. travnja 2012. Z-4248/12 Zabilježuje se da se uknjižba na rbr. 1.1. pod br. Z-2980/04 temelji i na Ugovoru o djelomičnom ustupu - djelomičnoj prodaji tražbine od 29. veljače 2012. godine i potvrde "U Zagrebu, 12. 4. 2012. godine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.01.2023. 07:46

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 17252

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZVONEX D.O.O., SV.MIHOVILA 48, SPLIT (VLASNIK)	97745178807

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naćin uporabe katastarske čestice/Naćin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4450/4	UL.SLOBODE	445	36		
			PORTIRNICA	8			
			DVOR	437			
Ukupna površina katastarskih čestica				445			

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



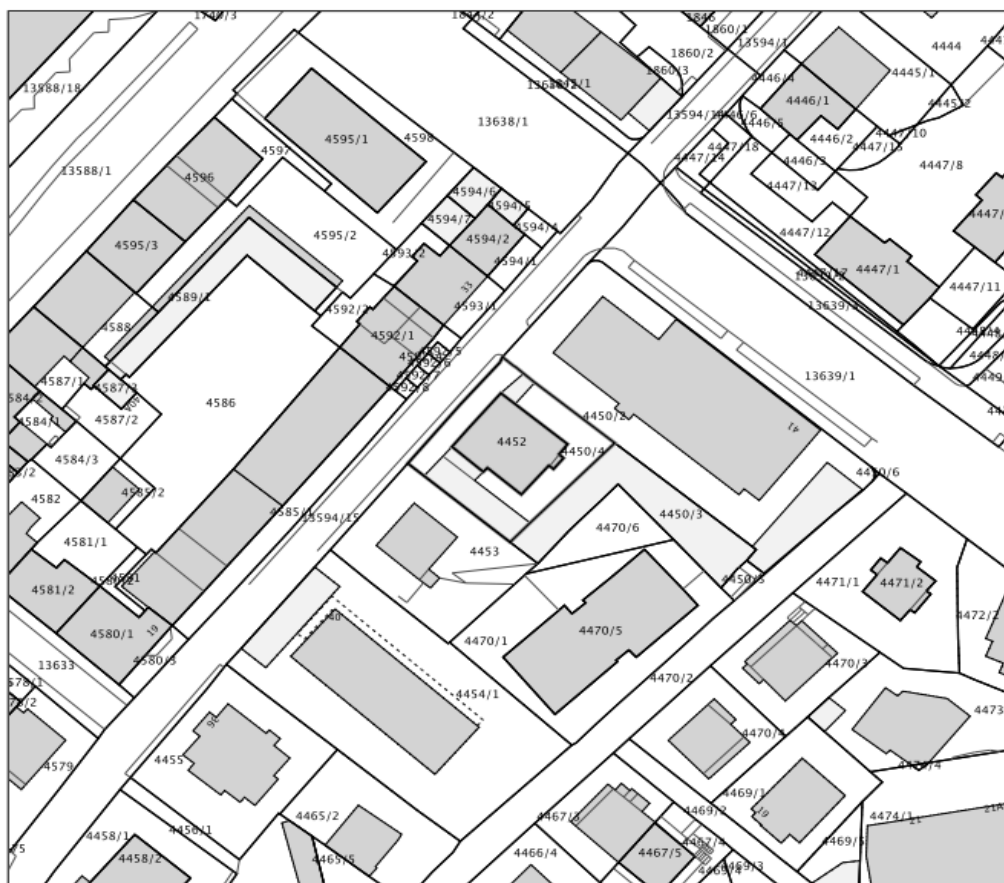
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

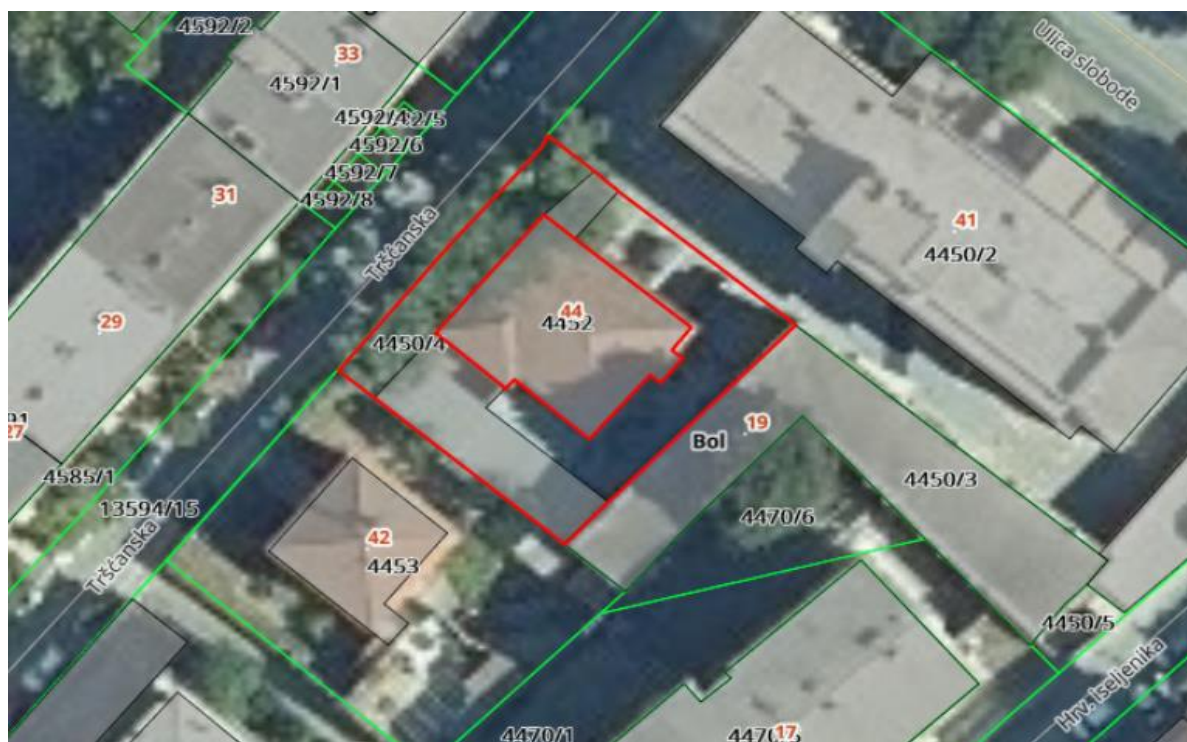
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 4450/4

Stanje na dan: 17.01.2023.

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

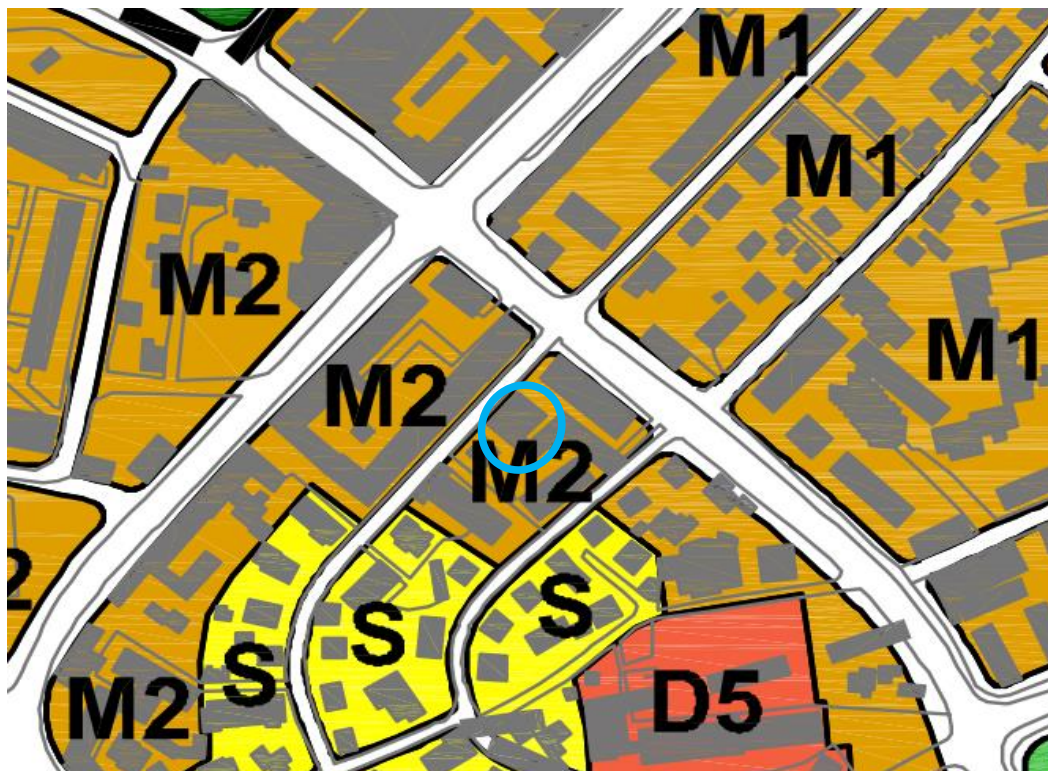
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SPLITA

1. Koristištenje I namjena prostora



Granice obuhvat GUP-a granica građevinskog područja zaštićeno obalno područje mora obuhvat gradskih projekata	
Razvoj I uređenje naselja	
	stambena namjena S
	mješovita namjena M
	M1 - pretežno stambena, M2 - stambena I poslovna, M3 - stanovanje I turizam
	javna I društvena namjena D
	D1 - uprava, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - visoko učilište, znanost, tehnološki parkovi, D7 - kultura, D8 - vjerska
	gospodarska namjena
	gospodarska namjena I
	poslovna namjena K
	K3 - komunalno servisna K4 - rasadnici
	K5 - poslovna namjena I stanovanje
	ugostiteljsko - turistička namjena T
	T1 - hotel T3 - kamp
	luke posebne namjene L
	LN - luka nautičkog turizma
	športsko rekreacijska namjena R
	R1 - športski centar
	R2 - rekreacija
	R3 - kupalište
	LS - športska luka
	javne zelene površine
	Z1 - javni park Z3 - uređeno zelenilo (odmoriste) Z4 - spomen-park
	zaštitno zelenilo I pejzažne površine
	Z5 - zaštitno I pejzažno zelenilo, Z6 - zaštitno I pejzažno zelenilo s postojećim građevinama
	PS - park-šuma Marjan
	posebna namjena N
	površine infrastrukturnih sustava IS
	IS1 - morska luka (međunarodni značaj), IS2 - željeznica (željeznička pruga, kolodvor), IS3 - autobusni kolodvor (međunarodni), IS4 - poštanski centar, IS5 - pročistač otpadnih voda, IS6 - transformatorska stanica 110/35kV I više
	ostale luke
	LB - brodograđilišna luka LV - vojna luka LO - ostale luke
	orijentacijska površina za razvoj luka
	grobite