

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT I ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA : **21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, CESTA PAPE IVANA PAVLA II 89**

NARUČITELJ : **S-TRI D.O.O. KAŠTEL KAMBELOVAC, CESTA PAPE IVANA PAVLA II 89, 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC**



VLASNIK: : **1. Vlasnički dio: 1/1**
S-TRI D.O.O. KAŠTEL KAMBELOVAC, OIB:
29811935544, KAŠTEL KAMBELOVAC, MAGISTRALA
BB

SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U**
STEČAJNOM POSTUPKU

ELABORAT BR. : **10-02/2020**

Split, 17.2.2020

1. SADRŽAJ

	Naslovnica.....	1.
1.	Sadržaj.....	2.
2.	Opći uvjeti procjene.....	3.
3.	Pojmovnik.....	4.
4.	Popis primijenjenih propisa i stručne literature	5.
5.	Status procjenitelja i sukob interesa.....	6.
6.	Rješenje o imenovanju vještaka.....	7.
7.	Sažetak važnih podataka.....	9.
8.	Zadatak.....	10.
9.	Lokacija	11.
10.	Identifikacija nekretnine.....	12.
11.	Opis nekretnine.....	13.
12.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	16.
13.	Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....	17.
14.	Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....	27.
15.	Prilozi.....	28.

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, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, 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 elaborata 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

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjožni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

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

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

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.

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.

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.

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

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 jadinica 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)

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 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.

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.

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Direktor

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Split, 17.2.2020



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-736/2019
Split, 21. prosinca 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Žarka Čuvala, iz Splita, Domovinskog rata 104 B, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Žarko Čuvalo, ing.građ., iz Splita, Domovinskog rata 104 B, OIB: 77389951441, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za strojarstvo, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

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

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	S-TRI D.O.O. KAŠTEL KAMBELOVAC, CESTA PAPE IVANA PAVLA II 89, 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC
Zadatak procjene:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U STEČAJNOM POSTUPKU
Dan kakvoće:	13.2.2020
Dan vrednovanja:	17.2.2020
Adresa nekretnine:	21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, CESTA PAPE IVANA PAVLA II 89
Tip nekretnine:	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT I ZEMLJIŠTE
Neto korisna površina (m ²) :	816,83
Bruto korisna površina (m ²) :	1.258,67
Katastarska općina:	Kaštel Kambelovac
z.k. uložak:	3755
Poduložak:	-
č.zgr.:	284
Površina zemljišta (m ²)	2.888,00
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	5.000.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	671.000,00
Nova građevinska vrijednost (kn)	4.247.815,70
Nova građevinska vrijednost (€)	570.176,60
Legalnost građevine:	Stambeno - poslovni objekt katnosti Sut+Pr+1. kat je legalan temeljem Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I 361-03/12-02/0791, Urbroj: 2134/01-02-02/9-13-9, od 25. travnja.2013. godine, pravomoćno izvršno 23. svibnja 2013. godine, čiji je sastavni dio snimka izvedenog stanja, T.D. A-138, izrađena od "KAP4" d.o.o., Zagreb, Pokornoga 9, studeni 2012. godine, osim u dijelu vanjskog stubišta koje je nelagalno dograđeno uz zapadni dio objekta.
Upis pozitivne zabilježbe:	Nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.
Pristup javnoj površini:	Predmetna nekretnina (stambeno - poslovni objekt) ima neposredan pristup na JPP.
Energetski certifikat:	Nije dostavljen
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **S-TRI D.O.O. KAŠTEL KAMBELOVAC, CESTA PAPE IVANA PAVLA II 89, 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT I ZEMLJIŠTE**

na lokaciji: **21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, CESTA PAPE IVANA PAVLA II 89**

dan kakvoće: 13.2.2020

dan vrednovanja: 17.2.2020

Opis nekretnine: Predmet procjene je stambeno - poslovni objekt i zemljište, koji se nalaze u Kaštel Kambelovcu, neposredno uz Jadransku magistralu sa južne strane, cca 900,00 m od centra mjesta, cca 900,00 m od mora, na adresi anagrafske oznake Cesta Pape Ivana Pavla II 89. **Stambeno - poslovni objekt** je katnosti : Suteran netto površine 335,85 m² (reducirano 167,93 m²), prizemlje netto površine 346,43 m² (reducirano 282,30 m²), te 1. kat netto površine 345,78 m² (reducirano 345,78 m²). Dvorište je u naravi dio betonski plato sa sjeverne strane čestice, te dio maslinik sa južne strane čestice. Stambeno - poslovni objekt je izgrađen na č.zem. 284, k.o. Kaštel Kambelovac (k.č.zem. 284. k.o. Kaštel Kambelovac).

Stambeno - poslovni objekt: etaža suterana je u naravi drvodjelska radionica, etaža prizemlja je u naravi skladište, etaža 1. kata je u naravi stambeno - poslovni prostor.

Predmetna nekretnina - stambeno - poslovni objekt ima neposredan pristup na JPP (na č.zem. 1800/1, k.o. Kaštel Kambelovac - DRUŠTVENO VLASNIŠTVO).

Za predmetnu nekretninu (stambeno - poslovni objekt) je ishođeno Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I 361-03/12-02/0791, Urbroj: 2134/01-02-02/9-13-9, od 25. travnja.2013. godine, pravomoćno izvršno 23. svibnja 2013. godine, čiji je sastavni dio snimka izvedenog stanja, T.D. A-138, izrađena od "KAP4" d.o.o., Zagreb, Pokornoga 9, studeni 2012. godine.

Za predmetnu nekretninu (stambeno - poslovni objekt) je ishođen Geodetski snimak izvedenog stanja, 158/2012, izrađena od "GEODEZIJA" d.o.o., K.Kambelovac, Cesta dr. F. Tuđmana 600, prosinac 2012. godine.

Za završenje nezavršene stambeno - poslovne zgrade u građevinu poslovne namjene i izgradnja pomoćne zgrade 3. skupine, ishođena je Građevinska dozvola, Klasa: UP/I 361-03/14-01/0035, Urbroj: 2134/01-07-01/3-15-10, od 5. svibnja 2015 godine, koja nije pravomoćna.

Napomena: Na dan očevida se nije moglo ući u unutarnje prostore stambeno - poslovnog objekta katnosti Sut+Pr+1.kat te u prostor pomoćnog objekta katnosti prizemlja, jer su svi prostori bili zaključani. Objekt je splan sa vanjske strane, dok su fotografije unutarnjih prostora objekata korištene iz dostavljene dokumentacije za legalizaciju objekata.

Pomoćni objekt: za pomoćni prostor koji je u naravi pečenjarnica netto površine 20,83 m² (reducirano 20,83 m²), nije ishođena potrebna dokumentacija o gradnji, te je isti nelagalan u prostoru. Također sa zapadne strane pročelja dodane su vanjske skale koje nisu sukladno Rješenju o izvedenom stanju te su iste nelegalne.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

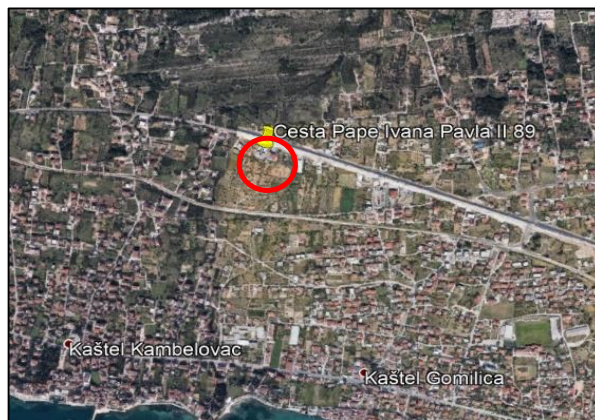
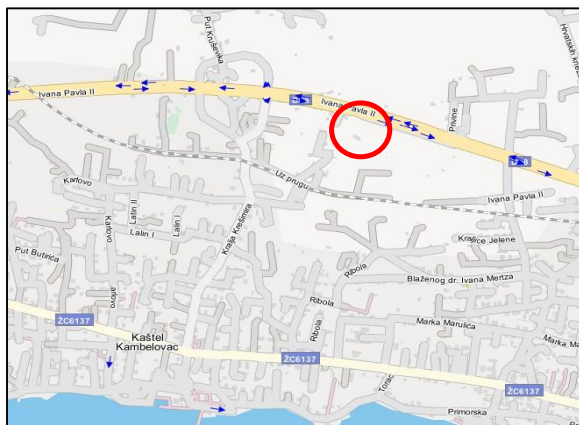
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- 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
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

9. LOKACIJA

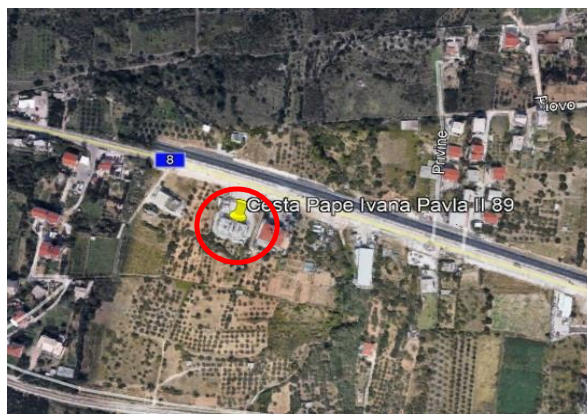
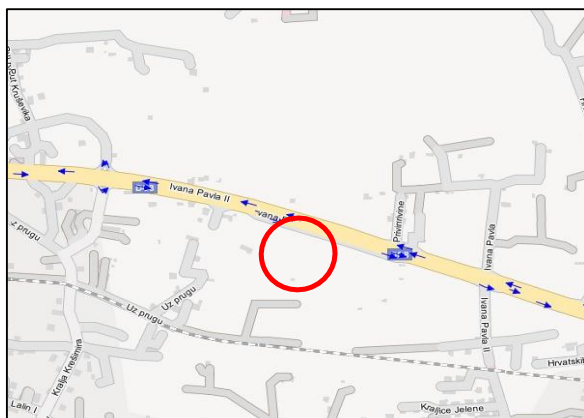
MAKRO

Grad Kaštela je smješten na obali Kaštelanskog zaljeva i sa preko 40 000 stanovnika je drugi po veličini grad u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Posebnost našeg grada leži u činjenici da se razvio oko 7 mjesta (Kaštel Sućurac, Kaštel Gomilica, Kaštel Kambelovac, Kaštel Lukšić, Kaštel Stari, Kaštel Novi, Kaštel Štafilić) tj. oko utvrda - kaštela, a svako mjesto ima svoje specifičnosti koje karakteriziraju ovaj mediteranski kraj. Kaštel Kambelovac je jedno od sedam Kaštela, koje čine grad Kaštela. Naselje je smješteno uz obalu Kaštelanskog zaljeva, između Kaštel Lukšića i Kaštel Gomilice. Nalazi se u podnožju brda Kozjak. Podigla su ga braća Cambi 1517. godine. Prema popisu iz 2011. godine, Kaštel Kambelovac ima 5.027 stanovnika.



MIKRO

Predmetna nekretnina je stambeno - poslovni objekt i zemljište koji se nalaze u Kaštel Kambelovcu, neposredno uz Jadransku magistralu sa južne strane, cca 900,00 m od centra mjesta, cca 900,00 m od mora, na adresi anagrafske oznake Cesta Pape Ivana Pavla II 89. Stambeni objekt je katnosti Sut+Pr +1kat, izgrađen je na č.zem. 284, k.o. Kaštel Kambelovac (k.č.zem. 284, k.o. Kaštel Kambelovac). Predmetne nekretnina - stambeno - poslovni objekt ima neposredan pristup na JPP (na č.zem. 1800/1, k.o. Kaštel Kambelovac - DRUŠTVENO VLASNIŠTVO). U neposrednoj blizini se nalaze individualni stambeni, stambeno - poslovni objekti, te neizgrađena zemljišta.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetne nekretnina je stambeno - poslovni objekt i zemljište. Suteran netto površine 335,85 m² (reducirano 167,93 m²), prizemlje netto površine 346,43 m² (reducirano 282,30 m²), te 1. kat netto površine 345,78 m² (reducirano 345,78 m²). Dvorište je u naravi dio betonski plato sa sjeverne strane čestice, te dio maslinik sa južne strane čestice. Stambeno - poslovni objekt i pomoćni objekta su izgrađeni na č.zem. 284, k.o. Kaštel Kambelovac, površina zemljišta je 2.888,00 m².

Vlasnik predmetne nekretnine je:

1. Vlasnički dio: 1/1

S-TRI D.O.O. KAŠTEL KAMBELOVAC, OIB: 29811935544, KAŠTEL KAMBELOVAC, MAGISTRALA BB

k.o. Kaštel Kambelovac

z.k.ul. 3755

z.k.č. 284

10.2. Katastar

Stambeno - poslovni objekt je izgrađen na k.č.zem. 284, k.o. Kaštel Kambelovac, površina čestice je 2.888,00,00 m² (posjedovni list br. 2399).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
12.2.2020

10.3. Dokumentacija o gradnji

Za predmetnu nekretninu (stambeno - poslovni objekt) je ishodoeno Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I 361-03/12-02/0791, Urbroj: 2134/01-02-02/9-13-9, od 25. travnja.2013. godine, pravomoćno izvršno 23. svibnja 2013. godine, čiji je sastavni dio snimka izvedenog stanja, T.D. A-138, izrađena od "KAP4" d.o.o., Zagreb, Pokornoga 9, studeni 2012. godine.

Za predmetnu nekretninu (stambeno - poslovni objekt) je ishoden Geodetski snimak izvedenog stanja, 158/2012, izrađena od "GEODEZIJA" d.o.o., K.Kambelovac, Cesta dr. F. Tuđmana 600, prosinac 2012. godine.

Za završenje nezavršene stambeno - poslovne zgrade u građevinu poslovne namjene i izgradnja pomoćne zgrade 3. skupine, ishodoena je Građevinska dozvola, Klasa; UP/I 361-03/14-01/0035, Urbroj: 2134/01-07-01/3-15-10, od 5. svibnja 2015 godine, koja nije pravomoćna.

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine na JPP

Predmetna nekretnina (stambeno - poslovni objekt) ima neposredan pristup na JPP.

Legalitet nekretnine

Stambeno - poslovni objekt katnosti Sut+Pr+1. kat je legalan temeljem Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I 361-03/12-02/0791, Urbroj: 2134/01-02-02/9-13-9, od 25. travnja.2013. godine, pravomoćno izvršno 23. svibnja 2013. godine, čiji je sastavni dio snimka izvedenog stanja, T.D. A-138, izrađena od "KAP4" d.o.o., Zagreb, Pokornoga 9, studeni 2012. godine, osim u dijelu vanjskog stubišta koje je nelagalo dograđeno uz zapadni dio objekta.

Pomoćni objekt: za pomoćni prostor koji je u naravi pečenjarnica netto površine 20,83 m² (reducirano 20,83 m²), nije ishodoena potrebna dokumentacija o gradnji, te je isti nelagalan u prostoru.

Upis pozitivne zabilježbe

Nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

11. OPIS NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT							
Suteren							
- skladište	335,85	0,50	167,93	1,20	403,02	3,42	1.378,33
Prizemlje							
- ulazni prostor	5,11	1,00	5,11	1,20	6,13	4,32	26,49
- stubište	9,53	1,00	9,53	1,20	11,44	4,32	49,40
- skladište	128,27	0,50	64,14	1,20	153,92	4,32	664,95
- poslovni prostor	186,34	1,00	186,34	1,20	223,61	4,32	965,99
- wc	1,33	1,00	1,33	1,20	1,60	4,32	6,89
- ured	15,85	1,00	15,85	1,20	19,02	4,32	82,17
1. kat							
- hodnik 1	4,10	1,00	4,10	1,20	4,92	3,16	15,55
- stubište	9,53	1,00	9,53	1,20	11,44	3,16	36,14
- hodnik 2	11,55	1,00	11,55	1,20	13,86	3,16	43,80
- hodnik 3	10,43	1,00	10,43	1,20	12,52	3,16	39,55
- stambeni prostor bez definirane funkcije	127,75	1,00	127,75	1,20	153,30	3,16	484,43
- stambeni prostor bez definirane funkcije	48,26	1,00	48,26	1,20	57,91	3,16	183,00
- hodnik 4	11,06	1,00	11,06	1,20	13,27	3,16	41,94
- kuhinja, blagovaonica i dnevni boravak	77,10	1,00	77,10	1,20	92,52	3,16	292,36
- soba 1	14,09	1,00	14,09	1,20	16,91	3,16	53,43
- soba 2	11,48	1,00	11,48	1,20	13,78	3,16	43,53
- soba 3	11,59	1,00	11,59	1,20	13,91	3,16	43,95
- kupaoonica	7,17	1,00	7,17	1,20	8,60	3,16	27,19
- wc	1,67	1,00	1,67	1,20	2,00	3,16	6,33
UKUPNO STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT	1.028,06	1,00	796,00	1,20	1.233,67	3,16	4.485,42
POMOĆNI OBJEKT							
Prizemlje - pečenjarnica	20,83	1,00	20,83	1,20	25,00	2,80	69,99
UKUPNO POMOĆNI OBJEKT	20,83		20,83		25,00		69,99
UKUPNO STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT I POMOĆNI OBJEKT:	1.048,89		816,83		1.258,67		4.555,41

BRP = 1.258,67 m²

NKP = 816,83 m²

BV = 4.555,41 m³

11.2. Konstrukcija i materijali

STAMBENO POSLOVNI OBJEKT

- katnost: Sut+Pr+1kat (stamb.-posl objekt)
- godina izgradnje: 1990
- godina rekonstrukcije: -
- temelji: armirano - betonski
- nosiva konstrukcija: ab serklaži i nadvoji sa ispunom od betonske opeke
- međukatna konstrukcija: armirano betonska ploča (stambeno - poslovni objekt)
- pregradni zidovi: opeka

- | | |
|-------------------------------|--|
| - krov i pokrov: | armirano - betonska ploča sa hidroizolacijom (stambeno - poslovni objekt) |
| - pročelje: | žbukano južno pročelje, toplinski izolirano sjeverno pročelje (stamb.-posl. obj.) |
| - svjetla visina prostorija: | stambeno - poslovni objekt: cca 2,60 m (Sut), cca 3,00m (Pr), cca 2,60m (1. kat) |
| - obrada podova: | stambeno - poslovni objekt: suteran i prizemlje (beton, keramika); 1. kat (estrih, tepison, keramika) |
| - obrada unutarnjih zidova: | stambeno - poslovni objekt: suteran+prizemlje+1.kat (žbukano, bojano) |
| - obrada unutarnjih stropova: | stambeno - poslovni objekt: suteran+prizemlje+1.kat (žbukano, bojano) |
| - fasadni otvori | stambeno - poslovni objekt: suteran (drveni prozori), prizemlje (alu stolarija), 1.kat (pvc) |
| - unutarnja stolarija | drvena |
| - grijanje | el. energija |
| - ventilacija | prirodna |
| - sanitarna oprema | ugrađena na etaži.... |
| - lift | - |
| - napomena | Stambeno - poslovni objekt: etaža suterana je u naravi drvodjelska radionica, etaža prizemlja je u naravi skladište, etaža 1. kata je u naravi stambeno - poslovni prostor. |

Pomoćni objekt: prostor pomoćnog prostora je u naravi pećenjarnica koja nije u funkciji.

11.3. Infrastruktura

- **objekt je priključen na komunalnu infrastrukturu**
- elektro energetska mreža
- "gustirna"
- telefonska mreža
- vlastita septička jama

11.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na parceli |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Stambeno - poslovni i pomoćni prostor |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam uz dodatna ulaganja |
| - Mišljenje | Nekretnina nije trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni - potrebna su dodatna ulaganja. |
| - | |

11.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (42/19).

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnosti. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnosti. Rast cijena nekretnosti od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretnostima u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna.

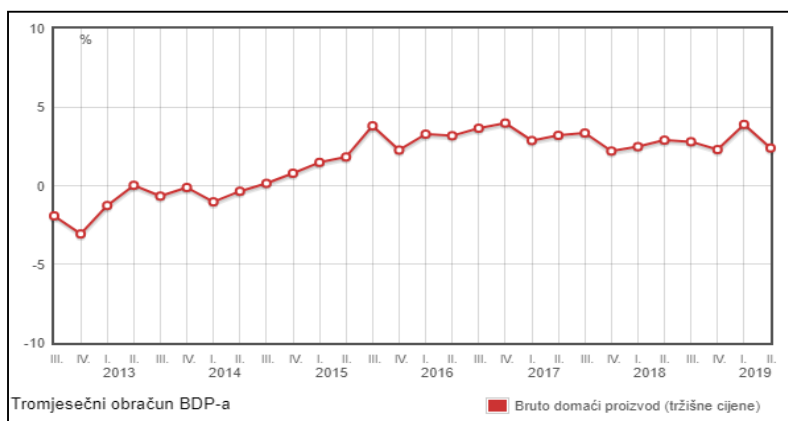
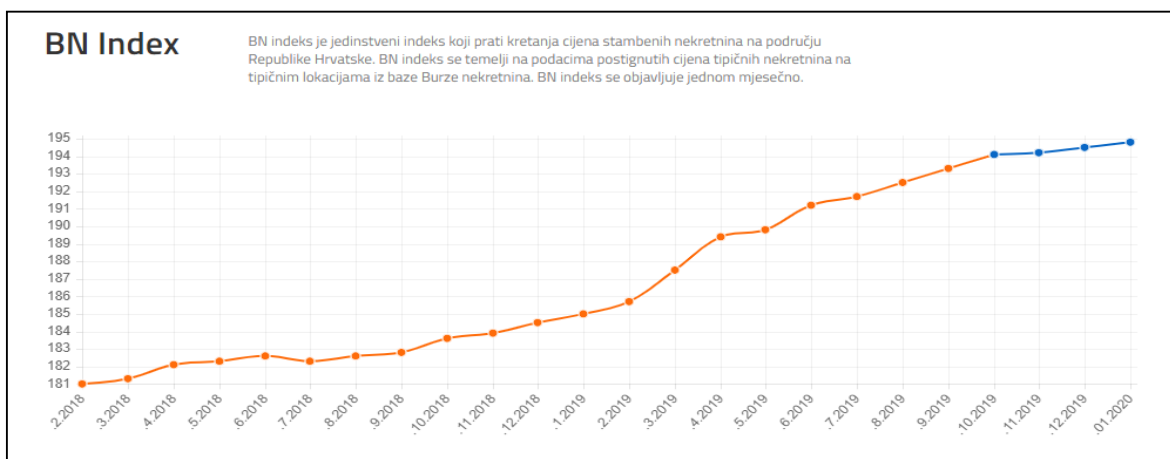
Većina oglašanih nekretnosti i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

Vlasnici nekretnosti bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretnost.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

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

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

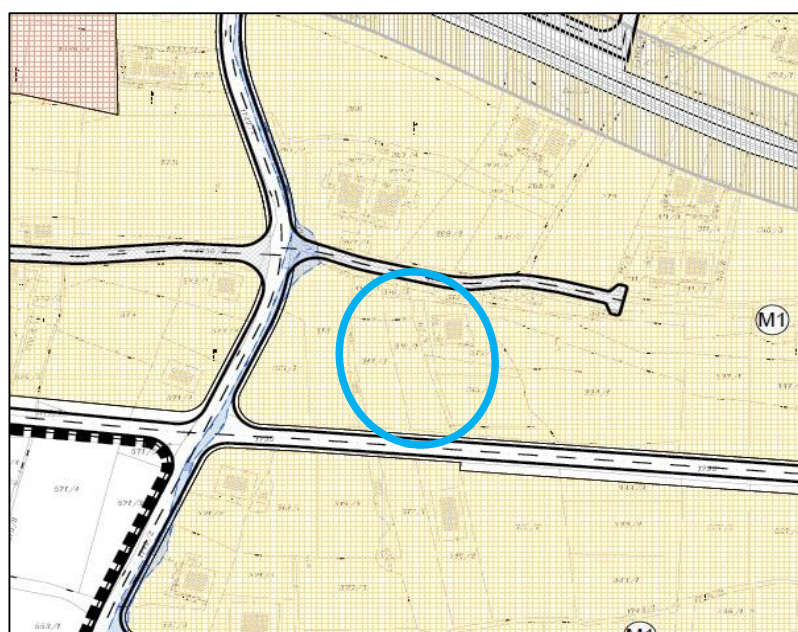
Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Kaštel Kambelovcu na k.č.z. 317/2 k.o. Kaštel Kambelovac u površini od 694,00 m², u M1 zoni. Datum ugovora 22.3.2017. u iznosu od 70.000,00 €.

Obilježja:

katastarska općina:	Kaštel Kambelovac		
katastarska čestica:	317/2		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	694,00	(m2)	
cijena:	70.000	(€)	100,86 €/m2
datum:	2017		
zona prema planu:	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA		
	UPU KAŠTEL KAMBELOVAC - CENTAR (UPU broj 12)		

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	1021551
	Vrsta nekretnine	12.2.2020.
	ID PN (PU)	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	Vrsta ugovora	3941211
	Površina u prometu	KP - KUPOPRODAJA
	Vrijednost nekretnine (KN)	694,00
	Datum ugovora	518.357,28
	Status podatka	22.03.2017
	Cjenovni blok	PREUZETO OD PU
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	KAŠTEL KAMBELOVAC - MJEŠOVITO STAMBENO 1
		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENO



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
	MJEŠOVITA NAMJENA M1-pretežito stambena
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D-općenito

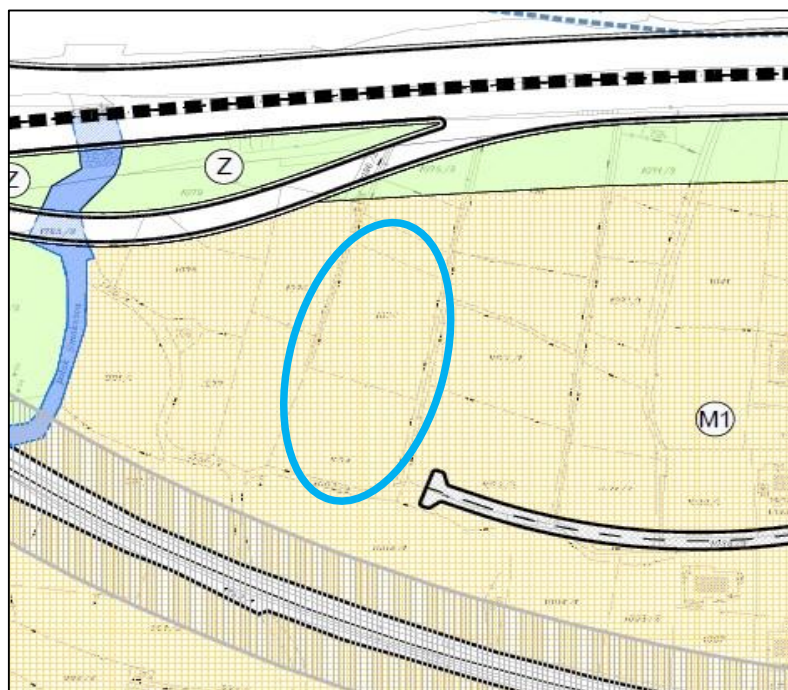
Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Kaštel Kambelovcu na dijelu k.č.z. 1074 k.o. Kaštel Kambelovac u površini od 500,00 m², u M1 zoni. Datum ugovora 11.7.2016. u iznosu od 50.000,00 €.

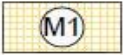

Obilježja:

katastarska općina:	Kaštel Kambelovac		
katastarska čestica:	dio 1074		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	500,00	(m ²)	
cijena:	50.000	(€)	100,00 €/m ²
datum:	2016		
zona prema planu:	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA		
	UPU KAŠTEL KAMBELOVAC - CENTAR (UPU broj 12)		

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	596840	
Datum pregleda	12.2.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3422889	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	500,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	374.145,35	
Datum ugovora	11.07.2016	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	KAŠTEL KAMBELOVAC - MJEŠOVITO STAMBENO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENO	



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

	MJEŠOVITA NAMJENA M1-pretežito stambena
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D-općenito

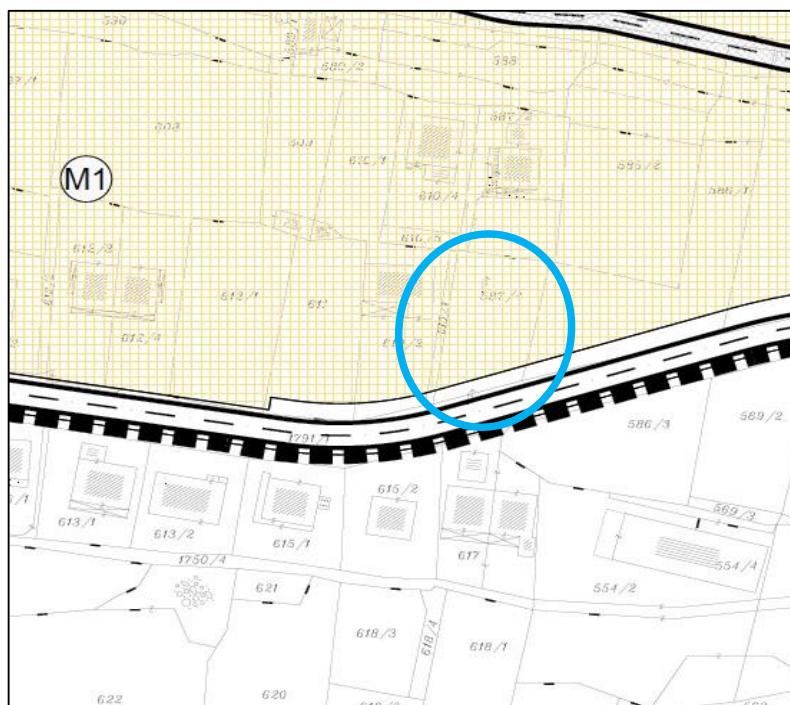
Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Kaštel Kambelovcu na k.č.z. 587/4 k.o. Kaštel Kambelovac u površini od 622,00 m², u M1 zoni. Datum ugovora 4.1.2018. u iznosu od 55.000,00 €.

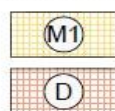
Obilježja:

katastarska općina:	Kaštel Kambelovac		
katastarska čestica:	587/4		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	622,00	(m ²)	
cijena:	55.000	(€)	88,42 €/m ²
datum:	2018		
zona prema planu:	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA		
	UPU KAŠTEL KAMBELOVAC - CENTAR (UPU broj 12)		

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1179253	
Datum pregleda	12.2.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3718515	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	622,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	409.756,76	
Datum ugovora	04.01.2018	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	KAŠTEL KAMBELOVAC - MJEŠOVITO STAMBENO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENO	



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



M1 MJEŠOVITA NAMJENA
M1-pretežito stambena

D JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D-općenito

13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI KAMENIK ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE ISTATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Kaštel Kambelovac	Kaštel Kambelovac	Kaštel Kambelovac		
Katastarska čestica::	317/2	dio 1074	587/4		
Datum transakcije:	2017	2016	2018		
Površina (m2) :	694,00	500,00	622,00		
Prodajna vrijednost (€):	70.000	50.000	55.000		
Cijena (€/m2) :	100,86	100,00	88,42		
Prodajna vrijednost (kn):	518.357	374.145	409.757		
Cijena (kn/m2) :	747	748	659		
Indeks / dan transakcije:	102,25	101,8	110,54		
Indeks / dan vrednovanja:	118,05	118,05	118,05		
Korekcijski faktor:	1,15	1,16	1,07		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	862,33	867,74	703,53		

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačenje

UPU KAŠTEL KAMBELOVAC - CENTAR (UPU broj 12)

Službeni glasnik Grada Kaštela br. 18-I-15

	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3		
	Kaštel Kambelovac	Kaštel Kambelovac	Kaštel Kambelovac	Kaštel Kambelovac		
	284	317/2	dio 1074	587/4		
Zona prema planu:	UPU KAŠTEL KAMBELOVAC CENTAR (UPU broj 12 - M1 MJEŠOVITA NAMJENA)	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	598.455,52	433.868,94	437.595,31		
Površina čestice	2.888,00	694,00	500,00	622,00		
Cijena po m ²	-	862,33	867,74	703,53		
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti	1,20	1,20	1,20	1,20		
Koef. za preračunavanje KP	1,10	1,10	1,10	1,10		
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,00	1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m ²	811,20	862,33	867,74	703,53		
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.		
Kolni pristup	da	da	da	da		
Opterećenost zemljišta	ne	da	ne	ne		
Komunalna infrastruktura	na parceli	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	2.888,00	694,00	500,00	622,00		
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	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe	811,20	862,33	867,74	703,53		
Indikator vrijednosti po m²	811,20	862,33	867,74	703,53		

STATISTIKA						
Prosjek:	811,20					
Odstupanje od prosjeka:		51,13	56,54	-107,67		
Kvadrat odstupanja:		2.614,22	3.196,72	11.592,60		
Suma:	17.403,54					
Standardno odstupanje:	76,17	9,39%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	152,33					
Odstupanja od prosjeka:		0,06	0,07	-0,13		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		

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

0,00%

0,00%

0,00%

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn)	862,33	867,74	703,53		
--	--------	--------	--------	--	--

Izračunata vrijednost kn/m2	811,20
Izračunata vrijednost Eur/m2	108,89

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost kn/m2	811,20
Usklađena vrijednost Eur/m2	108,89
Prometna vrijednost (kn)	2.342.740,94
Prometna vrijednost (Eur)	314.461,87

13.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1990
Starost objekta	30
Tip nekretnine	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3
B - zgrada općenito	3
C - stanje zgrade	2
FK odabrano:	3
Relativna starost	42,86%
OOVK (%)	46
OOVK (god)	32,20
Zamjenska starost zgrade	37,80
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	46,00%

Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade		Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Obiteljske kuće jednostavnog standarda	Stambeni nizovi srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
Troškovi													
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	600	700	647	607	687	707	400	413	427	527	713	373
	sred.	773	867	787	773	827	753	433	460	500	607	840	453
	do	1.080	100	960	1.000	973	1.007	460	507	620	707	1.153	500
1 Eur= 7,45 Kn													
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	5.350	2.800
	sred.	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	6.300	3.400
	do	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	8.650	3.750
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(€)												453
	(Kn)												3.400

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, I kvartal 2016.g.

OPIS RADA	UČEŠĆE RADA %	VRIJEDNOST €/m2
-----------	---------------	-----------------

Trošak građenja za predmetni tip objekta	100,00	453,00
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	85,90	389,13
310 Građevna jama	3,00	
320 Temeljenje	8,50	
330 Vanjski zidovi	33,60	
340 Unutarnji zidovi	11,90	
350 Stropovi	15,80	
360 Krovovi	10,70	
370 Građevinske ugradnje	-	
390 Ostale građevinske konstrukcije	2,40	
400 Instalacije	14,10	63,87
410 Odvodnja, vodovod, plin	4,90	
420 Grijanje	5,90	
430 Instalacije za obradu zraka	0,00	
440 Jaka struja	2,80	
450 Telekomunikacije i informacijske instalacije	0,50	
460 Transportni uređaji	-	
470 Posebna postrojenja za korištenje	-	
480 Automatika zgrade	-	
490 Ostale instalacije	-	

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
Zemljište			2.342.740,94
BRP objekta	1.258,67 m2	1 eur = 7,45 kn	
BV objekta	4.555,41 m3		
Komunalni doprinos	70,00 kn / m3	9,40 eur / m3	318.878,57
Vodni doprinos	16,73 kn / m3	2,25 eur / m3	76.211,98
Troškovi komunalnih priključaka			34.000,00
Tehnička dokumentacija			169.912,63
Ostali troškovi (takse,...)			5.000,00
Ukupni troškovi			604.003,17
Nova građevinska vrijednost	3.374,85 kn	453,00 eur	4.247.815,70
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			30
Održivi vijek korištenja			70
Relativna starost			42,86%
Obračunska površina (BRP) m2			1.258,67
OOVK (%)			46
OOVK (god)			32,20
Zamjenska starost zgrade			37,80
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			46,00%
Preostala vrijednost zgrade			1.953.995,22
Ukupna vrijednost			
Vrijednost zgrade			1.953.995,22
Vrijednost zemljišta			2.342.740,94
Komunalni doprinos			318.878,57
Vodni doprinos			76.211,98
Troškovi komunalnih priključaka			34.000,00
Tehnička dokumentacija			169.912,63
Ostali troškovi (takse,...)			0,00
Troškovi vanjskog uređenja			150.000,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			-50.000,00
Preliminarna vrijednost nekretnine			4.995.739,34

Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	4.995.739,34
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	670.569,04

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT I ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, CESTA PAPE IVANA PAVLA II 89

na dan kakvoće: 13.2.2020

na dan vrednovanja: 17.2.2020

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaj HNB na dan procenjivanja: 7,45 kn

iznosi

5.000.000,00 Kn

ili

671.000,00 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

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.



15. PRILOZI

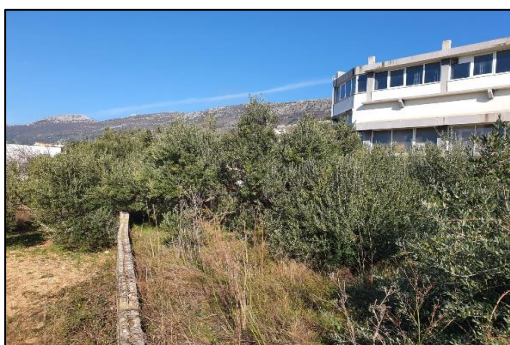
15.1. Fotodokumentacija

Stambeno - poslovni objekt

Pročelja

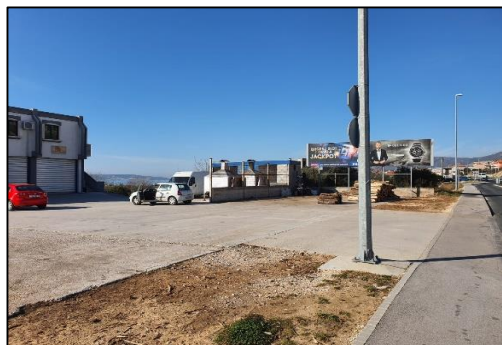
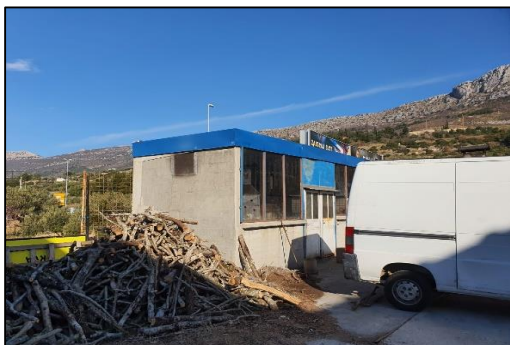


Dvorište - zemljište





Pomoćni objekt



15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 21.01.2020. 23:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313467, KAŠTEL KAMBELOVAC

Broj ZK uložka: 3755

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19762/2017
Aktivne plombe: Z-23803/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	284	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, ORANICA			2888	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			380	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			24	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			25	
		ORANICA			2459	
		UKUPNO:			2888	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 S-TRI D.O.O. KAŠTEL KAMBELOVAC, OIB: 29811935544, KAŠTEL KAMBELOVAC, MAGISTRALA BB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.01.2020.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.02.2020. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL KAMBELOVAC (Mbr. 313467)
Posjedovni list: 2399

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	S-TRI D.O.O., CESTA PAPE IVANA PAVLA II 89, 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	29811935544

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		284	ČIGULICA	2888	7		
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	24			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	25			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	380			
			ORANICA	2459			
Ukupna površina katastarskih čestica				2888			

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





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KAŠTEL SUČURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL KAMBELOVAC, 313467
k.č. br.: 284

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Inverno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.02.2020



**REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA**

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo,
zaštitu okoliša, imovinsko-pravne poslove,
gospodarenje gradskom imovinom i komunalno
gospodarstvo

Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo

KLASA: UP/I 361-03/12-02/0791

URBROJ: 2134/01-02-02/9-13-9

Kaštel Sućurac, 25. travnja 2013.

OVAJ JE OTPRAVAK
IZVRŠAN - PRAVOMOĆAN

U.K. Sućurcu, 23. SVIBNJA 2013.

Ovl. služb. osoba:

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo, zaštitu okoliša, imovinsko-pravne poslove, gospodarenje gradskom imovinom i komunalno gospodarstvo, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, temeljem članka 8 stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12), povodom zahtjeva S-TRI D.O.O., Magistrala bb, Kaštel Kambelovac u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju, za nezakonito izgrađenu zgradu, pokrenutom po zahtjevu stranke donosi:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se nezavršena slobodnostojeća zahtjevna poslovno - stambena zgrada, ravnog krova, visine sljemena 11,40 m od kote uređenog terena uz zgradu, maksimalnih vanjskih tlocrtnih dimenzija 24,50 x 18,25 m nepravilnog oblika, građevinske bruto površine 1101,95 m², katnosti (S+P+1K), izgrađena na kat.čest.zem. br. 284 i 286 k.o. Kaštel Kambelovac u Kaštel Kambelovcu, Magistrala b.b. Zgrada se sastoji od skladišta na etaži suterena, skladišta i poslovnog prostora sa uredom i sanitarnim čvorem u prizemlju te tri stambene jedinice na prvom katu, prikazana na geodetskom snimku izvedenog stanja, oznaka: 158/2012 od prosinca 2012., izrađenoj po "GEODEZIJA" d.o.o., ovlaštenom geodetu Vinko Ružić, dipl.ing.geod. (Geo 920) iz Kaštel Kambelovca, Cesta dr. F. Tuđmana 600 i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, oznaka: TD: A-138 od studenog 2012. godine, izrađenoj od "KAP4" d.o.o., po ovlaštenom arhitektu Grbeša Danijelu, mag.ing.arh. (A 3800) iz Zagreba, Vlaška 82.
2. Za zgradu iz točke 1. izreke ovog rješenja ovlašteni inženjer građevinarstva Zdravko Miletić, dipl.ing.građ. (G 1652) iz "SIGMA PROJEKT" d.o.o. Split, Put Plokita 51, dao je izjavu u elaboratu, oznaka: TD: 57/12 od studenog 2012. godine, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.
3. Geodetski snimak i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

Obrazloženje

S-TRI D.O.O. iz Kaštel Kambelovca, Magistrala bb, podnijelo je dana 21.12.2012. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja. Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, tj. tri primjerka geodetskog snimaka izvedenog stanja, tri

primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i izjavu iz točke 1. i 2. izreke ovoga rješenja.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:
Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela" br. 2/2006, 2/2009 i 2/2012), arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja za zemljište na kojemu je izgrađena predmetna zgrada, te očevidom održanim dana 20. veljače 2013. godine, utvrđeno je da:

- je predmetna zgrada unutar obuhvata navedenog plana i to u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja u zoni oznake "M1 - mješovita namjena, pretežito stambena",

- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom i Odlukom o najvišem broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela" br. 11/12),

- se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,

- predmetna zgrada nije izgrađena na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade i nema istak koji prelazi na drugu građevnu česticu i otvor na pročelju koji je izgrađen na međi sa drugom građevnom česticom,

- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru Odsjeka za komunalne djelatnosti, Pododsjeka za komunalno gospodarstvo, KLASA: UP/I 361-03/13-08/0182, URBROJ: 2134/01-02-01-02/4-13-2 od 13. ožujka 2013. i uplatnicom od 12.04.2013. koju je podnositelj zahtjeva priložio u spis utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru i to jednokratno u cijelosti.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tim česticama zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalaze te čestice, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 25. veljače 2013. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 25. veljače 2013. do 6. ožujka 2013. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 6. ožujka 2013. godine., ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 6. ožujka 2013. od strane ovog upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne zgrade postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12).

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12).

Radi eventualnog obračuna i plaćanja naknade za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta, utvrđuje se da je na dan 02.01.2009. predmetno zemljište bilo unutar granica građevinskog područja naselja prema važećem prostornom planu.

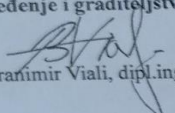
Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

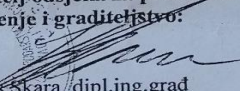
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Ulica Republike Austrije 20, 10 000 Zagreb, a putem ovog upravnog tijela, u roku od 15 dana od dana dostave ovog rješenja.

Žalba se podnosi neposredno ili preporučeno poštom, a može se izjaviti i na zapisnik kod ovog upravnog tijela. Uz žalbu je potrebno priložiti 50,00 kn upravne pristojbe u upravnim biljezima sukladno tarifi upravnih pristojbi: 1. Opće pristojbe, Tar. br. 3 Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13).

Savjetnik za prostorno
uređenje i graditeljstvo:


Branimir Viali, dipl.ing.grad.

Voditelj odsjeka za prostorno
uređenje i graditeljstvo:


Boris Skara, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

1. S-TRI D.O.O., Magistrala bb, 21214 Kaštel Kambelovac,
2. Oglasna ploča,
- ③ U omot spisa.

NA ZNANJE:

1. Građevna inspekcija, Put Brodarice 6, Split (po izvršnosti),
2. Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo, zaštitu okoliša, imovinsko-pravne poslove, gospodarenje gradskom imovinom i komunalno gospodarstvo, Odsjek za komunalne djelatnosti, Pododsjek za komunalno gospodarstvo (po izvršnosti),
3. Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo, zaštitu okoliša, imovinsko-pravne poslove, gospodarenje gradskom imovinom i komunalno gospodarstvo, Odsjek za prostorno planiranje i zaštitu okoliša (po izvršnosti),
4. Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Odjel za gospodarstvo (po izvršnosti),
5. Dokumentacija prostora – ovdje.

KLASA: 037-01/20-02/0024

URBROJ: 2134/01-04-01-01/3-20-2

Ovaj je preslik vjeran originalu
koji se nalazi u pismohrani Grada Kaštela
pod brojem: /

KLASA: UP/I 361-03/12-02/0791

URBROJ: 2134/01-02-02/9-13-9

od 25.04.2013.

Upravna pristojba po tar.br. 1 i 5 ZUP-a
u iznosu od _80,00 kn naplaćena / nalijepljena
i poništena na izvorniku.

K.Sućurac, 14. veljače 2020.



Voditelj Pododsjeka 3 za poslove pisarnice:

Baričević M.

Mirjana Baričević



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša

Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i gradnju

KLASA: UPM 361-03/14-01/0035

URBROJ: 2134/01-07-01/3-15-10

Kaštel Sućurac, 5. svibnja 2015.

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju, na temelju članka 99. stavka 1., članka 101. stavak 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13.) i članka 11. stavka 1. alineje 1. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Grada Kaštela („Službeni glasnik Grada Kaštela“, broj 12/13.), u predmetu izdavanja građevinske dozvole za koju se prema posebnom propisu ne izdaje lokacijska dozvola, pokrenutom po zahtjevu tvrtke S-TRI d.o.o., Kaštel Kambelovac, OIB: 29811935544, zastupane po direktoru Jerku Matkoviću, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. **Dozvoljava se** završavanje nezavršene stambeno-poslovne zgrade u građevinu poslovne namjene i izgradnja nove pomoćne zgrade, 3. skupine, na području grada Kaštela, u Kaštel Kambelovcu na čestici zemljišta katastarske oznake č.z. br. 284 i 286 K.O. Kaštel Kambelovac, po zahtjevu investitora tvrtke S-TRI d.o.o., Kaštel Kambelovac, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 5/14 GP izrađenom u lipnju 2014. godine, ovjerenog od glavnog projektanta Josipe Ružić, dipl.ing.arh., ovlaštene arhitektice (A 3650).
2. **Glavni projekt** iz točke 1. izreke ove dozvole je sastavni dio ove dozvole, a što je na njemu navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog upravnog tijela i sadržava:
 - **Mapu M1/7 - Arhitektonski projekt**, Oznake TD 5/14 GP-A izrađen u lipnju 2014. godine od strane Ureda ovlaštene arhitektice Josipe Ružić, Solin, odnosno projektanta Josipe Ružić, dipl.ing.arh., ovlaštene arhitektice (A 3650),
 - **Mapu M2/7. - Geodetski projekt**, Oznake 61/2014 izrađen u srpnju 2014. godine od strane tvrtke GEODEZIJA d.o.o., Kaštel Sućurac, odnosno projektanta Vinka Ružića, dipl.ing.geod., ovlaštenog inženjera geodezije (Geo 920), potvrđen od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, Odjela za katastar nekretnina Solin, Ispostava za katastar nekretnina Kaštel Sućurac, Potvrdom, KLASA: 932-06/14-02/156; URBROJ: 541-26-04-01/1-14-5, izdanom 7.11.2014. godine.
 - **Mapu M3/7 - Projekt konstrukcije (građevinski)**, Oznake T.D. 14/2014 izrađen u srpnju 2014. godine od strane tvrtke STATIKA d.o.o., Split, odnosno projektanta Željka Bušića, dipl.ing.grad., ovlaštenog inženjera građevinarstva (G 836),
 - **Mapu M4/7 - Projekt elektroinstalacija**, Oznake T.D.-E-116/14 izrađen u srpnju 2014. godine od strane tvrtke ELEKTRO KLIMA PROJEKT d.o.o., Split, odnosno projektanta Nikole Baranovića, dipl.ing.el., ovlaštenog inženjera elektrotehnike (E 217),

- **Mapu M5/7 - Projekt vodovoda i kanalizacije**, Oznake TD 5/14 GP-V izrađen u lipnju 2014. godine od strane Ureda ovlaštene arhitekture Josipe Ružić, Solin, odnosno projektanta Josipe Ružić, dipl.ing.arh., ovlaštene arhitekture (A 3650).
- **Mapu M6/7 - Projekt instalacija grijanja, hlađenja i ventilacije**, Oznake TD-STR-028/14 izrađen u srpnju 2014. godine od strane tvrtke VERGO d.o.o., Split, odnosno projektanta Vedrana Mustapića, dipl.ing.stroj., ovlaštenog inženjera strojarstva (S 1593).
- **Mapu M7/7 - Projekt elektroinstalacija-instalacija vatrodojave**, Oznake T.D.-E-120/14 izrađen u srpnju 2014. godine od strane tvrtke ELEKTRO KLIMA PROJEKT d.o.o., Split, odnosno projektanta Nikole Baranovića, dipl.ing.el., ovlaštenog inženjera elektrotehnike (E 217).

3. Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.

OBRAZLOŽENJE:

Tvrtka S-TRI d.o.o., pape Ivana Pavla II. 89, Kaštel Kambelovac, zastupana po direktoru Jerku Matkoviću (u nastavku teksta: Investitor), podnijela je dana 5.9.2014. godine zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za predmetnu građevinu. Zahtjev je dopunjavao 26.2.2015. godine i 6.3.2015. godine.

Uz zahtjev i tijekom postupka priložena je sljedeća dokumentacija:

1. **tri primjerka Glavnog projekta** koji sadržava mape navedene u točki 2. izreke ove dozvole.
2. **Izjava projektanta** da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen (uvezana u mapu 1).
3. **Potvrde javnopravnih tijela** da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, odnosno posebnim uvjetima, i to:
 - **Potvrdu** Glavnog projekta broj 19269 TU/VL, izdanu dana 1.8.2014. godine od strane tvrtke **Vodovod i kanalizacija d.o.o.**, Biokovska 3, Split
 - **Potvrdu** glavnog projekta br. 4228-32-00/2014, izdanu dana 28.8.2014. godine od strane tvrtke **HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o.**, DP Elektrodalmacija Split, Poljička 73, Split
 - **Potvrdu**, KLASA: 540-02/14-05/2519; URBROJ: 534-09-2-1-6-10/1-14-2, izdanu dana 5.9.2014. godine od strane Ministarstva zdravstva, Uprave za sanitarnu inspekciju, Sektora županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške, Službe županijske sanitarne inspekcije, PJ-Odjela za južnu Dalmaciju, Ispostave Kaštela, Braće Radić 1, Kaštel Sućurac
 - **Vodopravnu potvrdu**, KLASA: 325-01/14-07/1512; URBROJ: 374-24-3-14-2/JB izdanu dana 30.9.2014. godine od strane **Hrvatskih voda**, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Vukovarska 35, Split
 - **Potvrdu** broj: 511-12-21-12456/2-2014-Z.P., izdanu dana 28.7.2014. godine od **Policijske uprave** splitsko-dalmatinske, Sektora upravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorata unutarnjih poslova, Trg Hrvatske bratske zajednice 9, Split
 - **Potvrdu** glavnog projekta, KLASA: 361-02/14-02/125; URBROJ: 543-15-01-14-4, izdanu dana 28.8.2014. godine od **Državne uprave za zaštitu i spašavanje**, Područni ured Split, Moliških hrvata 1, Split

4. **Dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole:**

- **Izvadak iz zemljišne knjige**, broj zemljišnoknjižnog uložka 3755 K.O. Kaštel Kambelovac, izdan od Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Kaštel Lukšiću, Zemljišno-knjižnog odjela,

5. **Dokaz da je zgrada koja je predmet rekonstrukcije postojeća građevina u smislu članka 3. stavka 1. točke 14. Zakona o gradnji.**
 - *Rješenje o izvedenom stanju*, KLASA: UP/I-361-03/12-02/0791; URBROJ: 2134/01-02-02/9-13-9, izdano 23. travnja 2013. od strane Grada Kaštela, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša s danom pravomoćnosti 23. svibnja 2013. godine.
6. **Izkaz mjera za obračun vodnog doprinosa (Obrazac IM-2)**
7. **Suglasnost vlasnika susjedne nekretnosti (čl. 280/1 K.O. Kaštel Kambelovac) da se pomoćna građevina izgradi na manjoj udaljenosti od 2 m.**

Tijekom postupka, a nakon što je utvrđeno da zahtjev nije potpun, odnosno da nije priložena sva potrebna dokumentacija, predviđena *Zakonom o gradnji*, propisima donesenim na temelju *Zakona o gradnji* i posebnim propisima, ovo tijelo je donijelo Zaključak, KLASA: ova; URBROJ: 2134/01-07-01/3-14-2 kojim je naložilo stranci dopunu zahtjeva, uz upozorenje da će se zahtjev za izdavanje ove dozvole odbaciti ukoliko ne dostave traženo u za to određenom roku. Dostava navedenog zaključka je izvršena 7.10.2014. godine, a Investitor je prema istom postupio.

Zahtjev je osnovan, a od 6.3.2015. godine potpun.

Povodom zahtjeva Investitora proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

1. Uz zahtjev za izdavanje ove *dozvole* i tijekom postupka priloženi su svi propisani dokumenti, odnosno dokumenti propisani:
 - člankom 108. stavak 2. *Zakona o gradnji*,
 - člankom 2. stavak 1. *Pravilnika o obračunu i naplati vodnog doprinosa* („Narodne novine“, broj 79/10. i 134/12.).

2. Izdane su sve propisane potvrde glavnog projekta.

3. Uvidom u Glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole, utvrđeno je da je isti, u pogledu lokacijskih uvjeta, izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom, odnosno u skladu s *Generalnim urbanističkim planom Kaštela* („Službeni glasnik Grada Kaštela“, broj 2/06., 2/09. i 2/12.) (u nastavku teksta: GUP-a).

Naime, predmetna građevina se nalazi u izgrađenom području građevinskog područja naselja, u zoni „mješovite namjene, pretežito stambene (M1)“.

U skladu s navedenim, predmetni zahvat u prostoru je, glede primjenjivih lokacijskih uvjeta, odnosno glede:

- *namjene građevine*, u skladu s člankom 7. stavak 2. GUP-a,
- *veličine građevine*, u skladu s člankom 7. stavkom 5. GUP-a,
- *uvjeta za oblikovanje građevine*, u skladu s člankom 10. stavkom 1. GUP-a,
- *veličine građevne čestice*, u skladu s člankom 7. stavak 4. GUP-a,
- *smještaja građevine na građevnoj čestici*, u skladu s člankom 7. stavkom 5. GUP-a, odnosno u skladu s člankom 73. stavak 1. GUP-a (pomoćna zgrada)
- *uvjeta za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina*, u skladu s člankom 41. stavak 1. GUP-a, (uvjeti za uređenje parkirališnih površina) i člankom 9. stavkom 12., odnosno člankom 10. stavkom 2. GUP-a (uvjeti za uređenje zelenih površina).
- *ostalih uvjeta iz dokumenata prostornog uređenja od utjecaja na zahvat u prostoru*, u člankom 7. stavkom 5. GUP-a (intenzitet izgradnje (kig)).

4. Glavni projekt je izradila ovlaštena osoba, odnosno ovlaštene osobe.

5. Glavni projekt je propisno označen.

8. Glavni projekt je izrađen tako da je omogućena promjena njegova sadržaja, odnosno zamjena njegovih dijelova.

Ovo upravno tijelo je strankama, u pokušaju izdavanja ove dozvole, pružilo mogućnost uvida u spis predmeta radi izlaganja na način da su pozvane da izvrše uvid u spis predmeta dana 9. travnja 2015. godine.

Stranke se, tako im je poziv pravilno dostavljeno, nisu odarvale pozivu osobno niti putem ovomogućenika na gore navedeni dan uvida, a niti naknadno u roku od 8 dana te se smatra da im je pružena mogućnost uvida u spis predmeta i da nemaju primjedbi.

Nijednom od gore navedenog odlučeno je kao u izreci ove dozvole.

Točka 1. izreka ove dozvole temelji se na članku 110. Zakona o gradnji.

Točka izreka ove dozvole, prema kojoj je glavni projekt sastavni dio ove dozvole, temelji se na članku 113. stavak 2. Zakona o gradnji.

Točka izreka ove dozvole, kojom je određeno važenje ove dozvole, temelji se na članku 123. stavak 1. Zakona o gradnji.

Upravna pristojba **na zahtjev** za izdavanje ove dozvole, koja se plaća prema tarifnom broju **Tar. br. 1. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama** („Narodne novine“, broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00.-Odluka US, 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.), plaćena je u iznosu od 70 kn u državnim biljezima, koji su zalijepljeni na podnesku i pomilteni pečatom tijela nadležnog za prijam podneska.

Upravna pristojba **za izdavanje** ove dozvole, koja se plaća prema tarifnom broju **Tar. br. 62. točki 2. podtočki 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama**, plaćena je u iznosu od 1.000 kn kn izravno na propisani račun, odnosno na račun **HR 792390001-1818100004**.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Žalba se podnosi ovom upravnom tijelu neposredno ili preporučeno poštom, a može se izjaviti i na zapisnik kod ovog upravnog tijela.

Uz žalbu je potrebno priložiti 50 kn upravne pristojbe u upravnim biljezima sukladno tarifnom broju **Tar. br. 3 Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama** („Narodne novine“, broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00.-Odluka US, 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.).

Savjetnik
za prostorno uređenje i gradnju:

Ronald Rejo, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

- Investitoru (x 2, s glavnim projektom):

① S-TRI d.o.o., pape Ivana Pavla II. 89, Kaštel Kambelovac

- Strankama koje nisu izvršile uvid u spis predmeta i nisu se javile tijelu graditeljstva (izlaganjem na oglasnoj ploči bez glavnog projekta u trajanju od 8 dana):

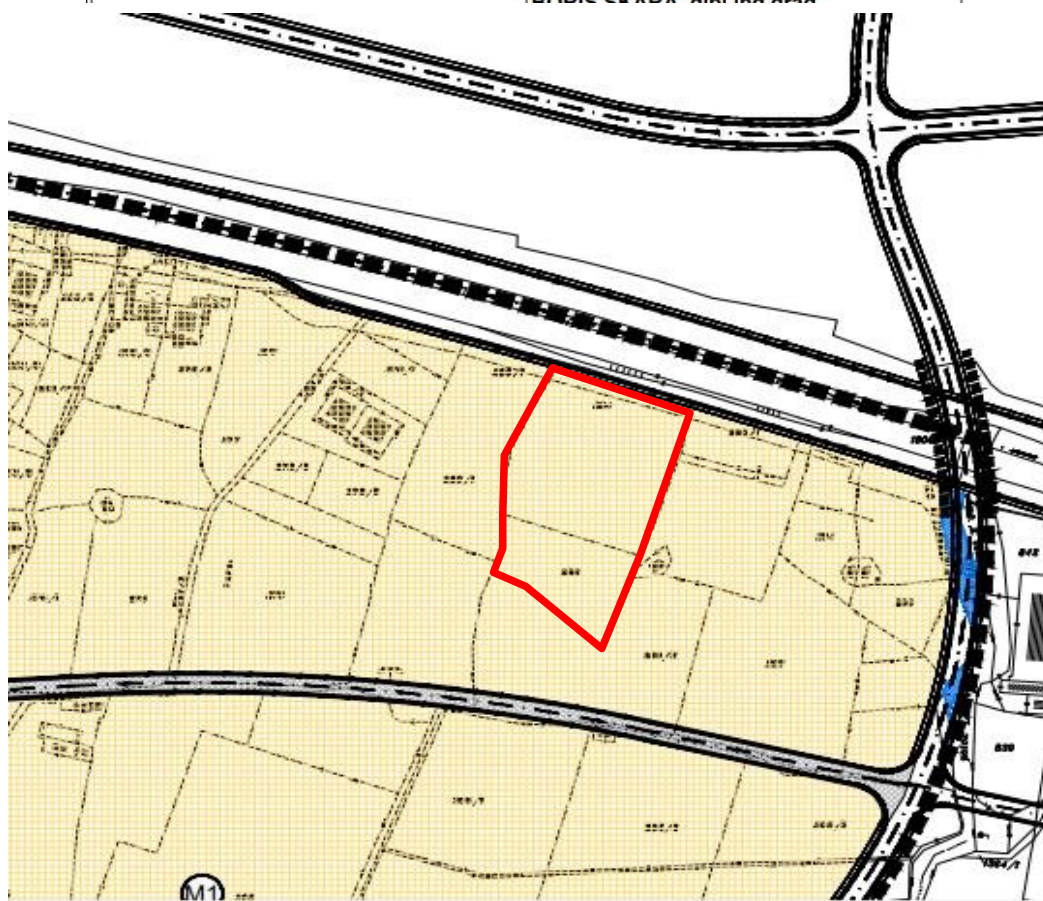
2. Oglasna ploča

- U omot spisa (x 1, s glavnim projektom);
- 3. U omot spisa, ovdje

Na znanje:

4. Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša,
(za potrebe informacijskog sustava), ovdje (x 1, bez glavnog projekta),
5. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, ovdje
(x 1, bez glavnog projekta, s podacima potrebnim za obračun komunalnog doprinosa, i to:
 - Izvod iz glavnog projekta - Iskaz površina i prostornih parametara,
 - Izvod iz glavnog projekta - Tehnički opis,
6. Hrvatske vode, VGO za slivove južnog Jadrana, Vukovarska 35, Split
(x 1, bez glavnog projekta, s podacima potrebnim za obračun iznosa vodnog doprinosa, i to:
 - Iskaz mjera za obračun vodnog doprinosa (Obrazac IM-2),
 - Izvod iz glavnog projekta - Iskaz površina i prostornih parametara,
 - Izvod iz glavnog projekta - Tehnički opis,
7. Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Ispostava Kaštela, Braće Radić 1,
Kaštel Sućurac
(x 1, bez glavnog projekta), po izvršnosti

Grad: GRAD KAŠTELA	
Županija: SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA KAŠTEL KAMBELOVAC - CENTAR (UPU broj 12)	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Program mjera za unaprijeđenje stanja u prostoru (službeno glasilo): "Službeni glasnik Grada Kaštela" broj 5-I/06	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službeni glasnik Grada Kaštela" broj 1' '15
Javna rasprava (datum objave): Slobodna Dalmacija 28.svibnja 2015.	Javni uvid održan: 05.06. - 06.07.2015.g.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnik: BOBIS ŠKAPA, direktor grad



- GRANICE**
- ■ ■ ■ ■ GRANICA OBUHVATA
 - — — — — ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA (1000 m)
- RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA**
- MJEŠOVITA NAMJENA
M1-pretežito stambena
 - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D-općenito
 - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
 - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
 - VODNE POVRŠINE (potoci, bujice)
 - VODNE POVRŠINE (potoci, bujice) - sa služnošću puta i korištenja
- PROMET**
- CESTOVNI KORIDOR
 - KOLNO-PJEŠAČKA POVRŠINA
 - ZAŠTITNI KORIDOR MAGISTRALNE ŽELJEZNIČKE PRUGE