

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NEKRETNINA** : **POSLOVNI PROSTOR BR. 5**

**LOKACIJA** : **JOKE KNEŽEVIĆA 6, 21310 SPLIT**

**NARUČITELJ** : **DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT**



**VLASNIK** : **DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT**

**SVRHA** : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**ELABORAT BR.** : **18-06/2023**

**Split, 13.06.2023.**

## 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.....	22.
15.	Prilozi.....	23.
15.1.	Fotodokumentacija.....	23.
15.2.	Dokumentacija.....	24.

## **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, ovlašten 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 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 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.

**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 jadinica 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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, ovlaštteni 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.

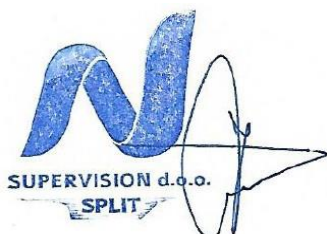
Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 13.06.2023.





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.

#### Obrazloženje

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.

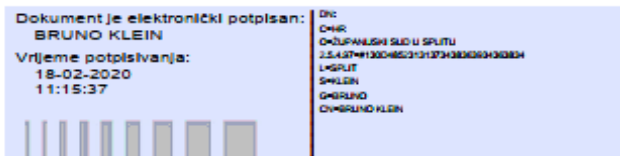
**PREDSJEDNIK SUDA**  
Bruno Klein

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
Naručitelji procjene:	DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT
Svrha procjene:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Dan kakvoće:	12.06.2023.
Dan očevida:	12.06.2023.
Dan vrednovanja:	13.06.2023.
Adresa nekretnine:	JOKE KNEŽEVIĆA 6, 21310 SPLIT
Tip nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR BR. 5
katastarska općina:	Omiš
z.k. uložak:	2516
poduložak:	10. (E-5)
čest.zgr/zem.:	509 ZGR
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	-
Netto korisna površina poslovnog prostora (m <sup>2</sup> ) :	27,58
Brutto razvijena površina poslovnog prostora (m <sup>2</sup> ) :	33,10
Tržišna vrijednost poslovnog prostora (€):	105.000,00
Legalitet	Predmetna nekretnina je legalna temeljem dostavljene dokumentacije navedene u odjeljku 10.3.
Upisana pozitivna zabilježba	Pozitivna zabilježba nije upisana.
Pristup javnoj površini:	Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (k.č.z. 502/1 k.o. Omiš, OSTALO NEPLODNO - DRUŠTVENO VLASNIŠTVO) - u naravi asfaltirani kolni pristup.
Energetski certifikat	Nije dostavljen
Procjenitelj:	SUPERVISION D.O.O.

## 8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR BR. 5**

na lokaciji: **JOKE KNEŽEVIĆA 6, 21310 SPLIT**

**Dan kakvoće:** 12.06.2023.

**Dan očevida:** 12.06.2023.

**Dan vrednovanja:** 13.06.2023.

Opis nekretnine: Predmet procjene je poslovni prostor br. 5 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, koji se sastoji od dvije prostorije, ukupne površine 27,58 m<sup>2</sup>, odnosno korisne površine 27,58 m<sup>2</sup>, a koji se nalazi na adresi Joke Kneževića 6, u Omišu, predio Punta-Stari Grad. Katnost objekta je Pr+4K. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor je izgrađena na zk.č.br. 509 ZGR, k.o. Omiš (kat.č.br. 503, k.o. Omiš). Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (k.č.z. 502/1 k.o. Omiš, OSTALO NEPLODNO - DRUŠTVENO VLASNIŠTVO) - u naravi asfaltirani kolni pristup.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

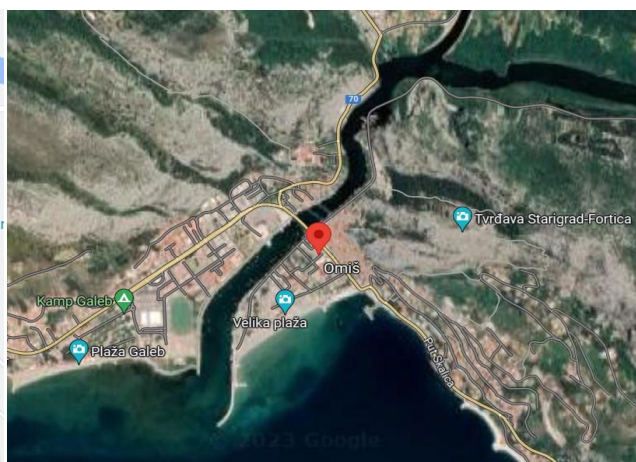
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- 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

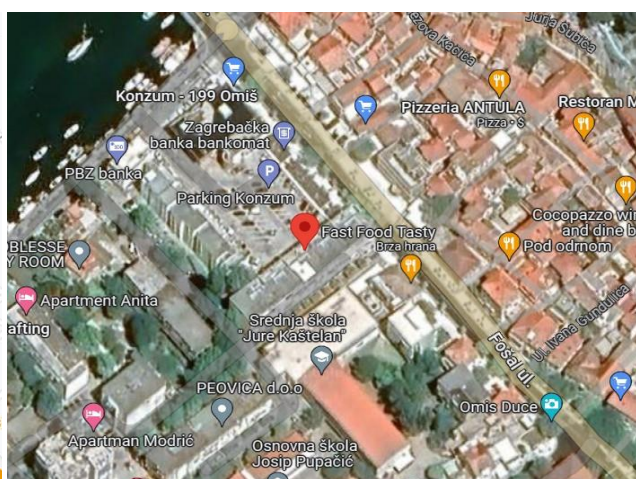
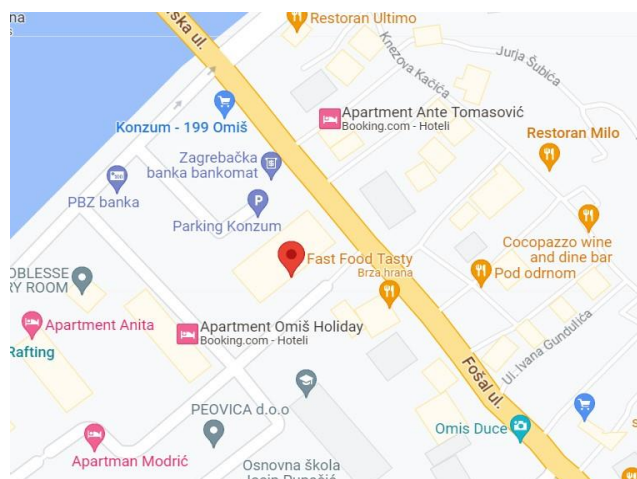
Omiš je grad u Hrvatskoj, koji se nalazi u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Povijesni je grad koji ima kontinuitet postojanja od antike do danas. Središte je omiškog primorja, i veoma popularan turistički grad. Omiš je grad u srcu Dalmacije, na ušću rijeke Cetine. Nalazi se 21 kilometar jugoistočno od najvećeg dalmatinskog grada Splita, na Državnoj cesti D8. Područje Grada Omiša zauzima 266,20 km<sup>2</sup> i proteže se od Duća na zapadu do Brela na istoku. Graniči s općinama Dugi Rat, Dugopolje, Trilj, Cista Provo, Šestanovac, Zadvarje i Brela te s Gradom Splitom. Sinaj je predio Omiša koji se nalazi uz zapadnu obalu rijeke Cetine, sve do njena ušća u Jadransko more.



### MIKRO

Predmet procjene je poslovni prostor br. 5 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, a koji se nalazi na adresi Joke Kneževića 6, u Omišu, predio Punta-Stari Grad. Mikro okolicu čine objekti sličnih karakteristika i dr. Prometna povezanost je dobra. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (k.č.z. 502/1 k.o. Omiš, OSTALO NEPLODNO - DRUŠTVENO VLASNIŠTVO) - u naravi asfaltirani kolni pristup.

Parkiranje je omogućeno u blizini na javnoj površini.



## **10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

### **10.1. Zemljišna knjiga**

Poslovni prostor br. 5 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT

k.o. Omiš  
z.k.ul. 2516  
podul. 10. (E-5)  
z.k.č. 509 ZGR

### **10.2. Katastar**

Predmetna nekretnina se nalazi na kat.č.br. 503, k.o. Omiš, upisane površine 957,00 m2 (posjedovni list br. 1330).

e - Izvodi iz katastarskog plana, M 1: 1000  
12.06.2023.

### **10.3. Dokumentacija o gradnji**

Prilikom očevida dostavljena je slijedeća dokumentacija:

- Tlocrt prizemlja stambeno-poslovne zgrade, izrađena od strane Neven Kovačić dipl.ing.geod.
- Orto-foto snimka iz zraka iz 1968. godine

### **10.4. Legalitet i napomene o nekretnini**

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

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP (k.č.z. 502/1 k.o. Omiš, OSTALO NEPLODNO - DRUŠTVENO VLASNIŠTVO) - u naravi asfaltirani kolni pristup.

#### **Legalitet nekretnine**

Predmetna nekretnina je legalna temeljem dostavljene dokumentacije navedene u odjeljku 10.3.

#### **Upis pozitivne zabilježbe**

Pozitivna zabilježba nije upisana.

## 11. OPIS NEKRETNINE

Poslovni prostor br. 5 u prizemlju tlocrtne korisne površine od 27,58 m<sup>2</sup> (reducirano s koeficijentima = 27,58 m<sup>2</sup>).

### 11.1. Iskaz površina

- Izmjerena površina

NAZIV	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
POSLOVNI PROSTOR BR. 5 U PRIZEMLJU							
Poslovni prostor br. 5	27,58	1,00	27,58	1,20	33,10	2,80	92,67
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR:	27,58		27,58		33,10		92,67
SVEUKUPNO POSLOVNI PROSTOR BR. 5 U PRIZEMLJU :	27,58		27,58		33,10		92,67

BRP = 33,10 m<sup>2</sup>

NKP = 27,58 m<sup>2</sup>

V = 92,67 m<sup>3</sup>

**Za izračun će se koristiti površina upisana u ZK:**

**27,58 m<sup>2</sup>**

## 11.2. TEHNIČKI OPIS - Konstrukcija i materijali

- katnost: Pr+3K
- ugrađena dizala: ne
- godina izgradnje: 1960
- stanje nekretnine: prosječno
- energetska certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen)

### Konstrukcija

- temelji: armirano - betonski
- nosiva konstrukcija: armirano betonska skeletna konstrukcija
- međukatna konstrukcija: armirano - betonska
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: ravni korv, slojevi izolacije
- svijetla visina prostorija: 2,80 m

### Završne obrade

- pročelje: žbukano, bojano
- obrada podova: keramika
- obrada unutarnjih zidova: žbukani, bojani, keramika
- obrada unutarnjih stropova: žbukani, bojani

### Vrata i prozori

- vanjska stolarija: alu bravarija
- unutarnja stolarija: drvena
- grijanje: el. energija
- klimatizacija: mono split jedinica
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: ugrađena
- ostalo: -
- napomena: Poslovni prostor se ne koristi

### 11.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

### 11.4. Ostale karakteristike

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

### 11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine     | Poslovni prostor   |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne   |
| - Mišljenje                          | Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

### 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 objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/2020).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.



## 11. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

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.

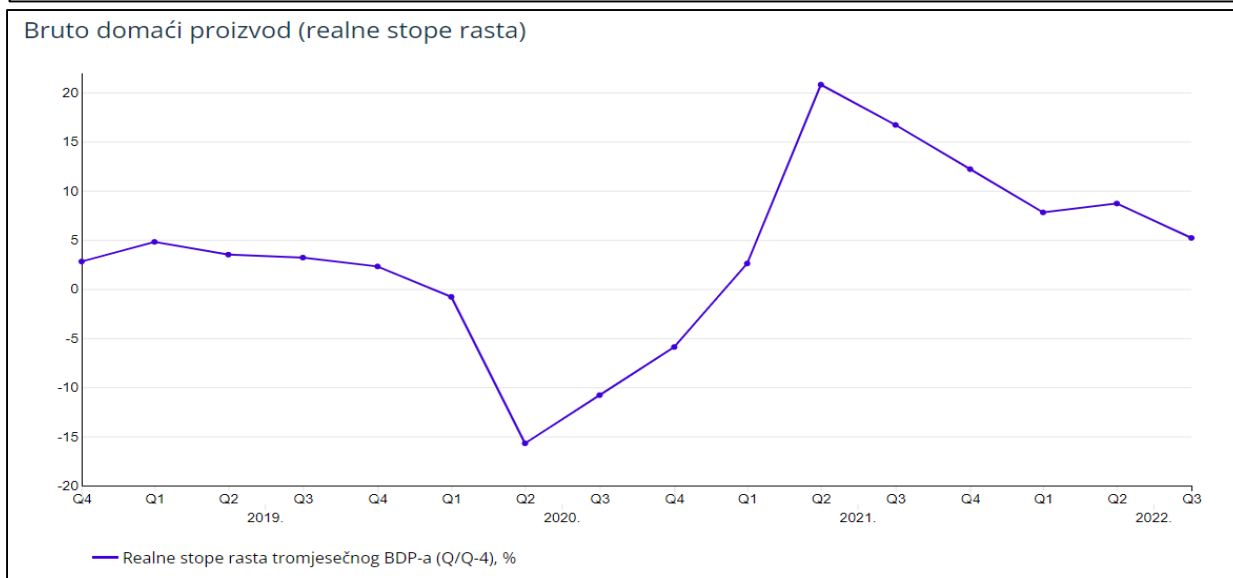
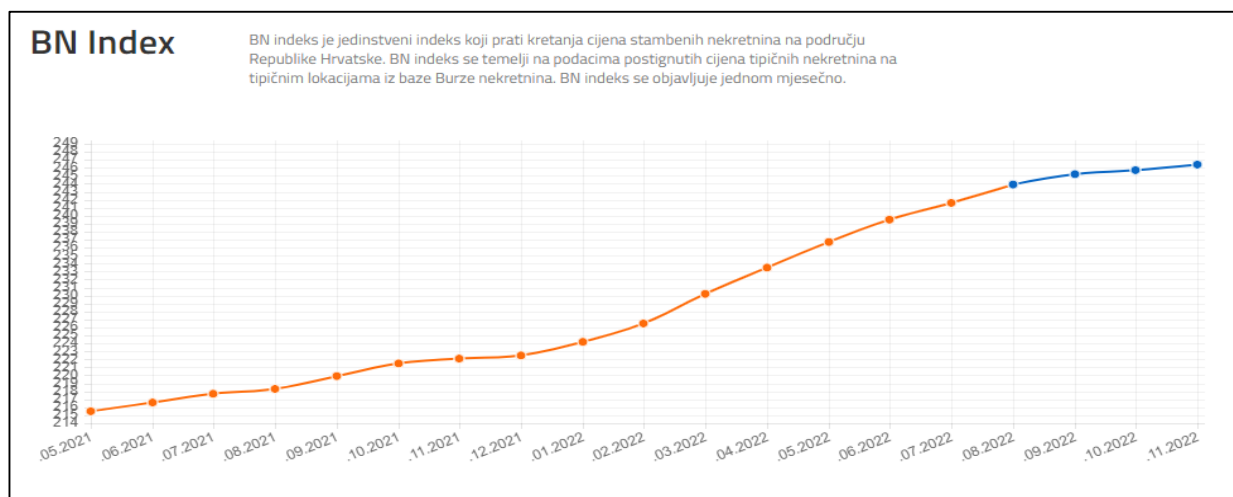
Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnosti.

Hrvatsko tržište nekretnosti je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnosti od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretnost u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnosti povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnosti 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 nekretnosti na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnosti biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretnostnom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnosti 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 utvrđuje se 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**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

#### **13.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina**

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: e-nekretnine

**Poredba 1:** Omiš, Ante Starčevića

Poslovni prostor površine 46,85 m<sup>2</sup> na adresi Ante Starčevića, u Omišu. Godina izgradnje 1950. Poslovni prostor je prodan 10.11.2021. god. za 140.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 46,85 (m<sup>2</sup>)  
 cijena: 140.000,00 (€) 2.988,26 €/m<sup>2</sup>  
 datum transakcije: 10.11.2021. položaj u objektu: Pr  
 namjena: poslovna god. izgradnje: 1950 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1589840	
Datum pregleda	12.6.2023.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	4631229	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.02.2022	
Površina u prometu	46,85	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.051.984,08	
Vrijednost nekretnine (EUR)	140.000,00	
Datum ugovora	10.11.2021	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	OMIŠ - GRAĐEVINSKO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	


**Poredba 2:** Omiš, Marka Marulića

Poslovni prostor površine 42,13 m<sup>2</sup> na adresi Marka Marulića, u Omišu. Godina izgradnje 1950. Poslovni prostor je prodan 20.03.2020. god. Za 147.437,50 €.

Obilježja: površina (NKP) 42,13 (m<sup>2</sup>)  
 cijena: 147.437,50 (€) 3.499,58 €/m<sup>2</sup>  
 datum transakcije: 20.03.2020. položaj u objektu: Pr  
 namjena: poslovna god. izgradnje: 1950 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1392632	
Datum pregleda	12.6.2023.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	4238855	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.03.2021	
Površina u prometu	42,13	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.118.828,14	
Vrijednost nekretnine (EUR)	147.437,50	
Datum ugovora	20.03.2020	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	OMIŠ - GRAĐEVINSKO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	



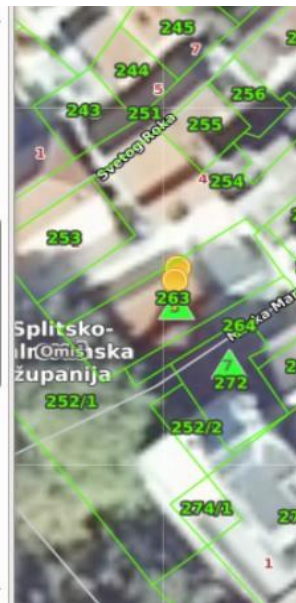


**Poredba 3:** Omiš, Marka Marulića

Poslovni prostor površine 35,40 m<sup>2</sup> na adresi Marka Marulića, u Omišu. Godina izgradnje 1950. Poslovni prostor je prodan 19.03.2020. god. Za 113.000,00 €.

Obilježja:	površina (NKP)	35,40 (m <sup>2</sup> )		
	cijena:	113.000,00 (€)	3.192,09 €/m <sup>2</sup>	
	datum transakcije:	19.03.2020.	položaj u objektu:	Pr
	namjena:	poslovna	god. izgradnje:	1950 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1392634	
Datum pregleda	12.6.2023.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)	4238960	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.03.2021	
Površina u prometu	35,40	
Vrijednost nekretnine (KN)	855.667,30	
Vrijednost nekretnine (EUR)	113.000,00	
Datum ugovora	19.03.2020	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	OMIŠ - GRAĐEVINSKO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	

**Položaj procjenjivane nekretnine i položaj usporednih nekretnina**

### 13.3. Međuvremensko izjednačenje


#### 13.1.4.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Omiš, Ante Starčevića	Omiš, Marka Marulića	Omiš, Marka Marulića		
Datum transakcije:	10.11.2021.	20.03.2020.	19.03.2020.		
Površina (m2) :	46,85	42,13	35,40		
Prodajna vrijednost (€):	140.000	147.438	113.000		
Cijena (€/m2) :	2.988	3.500	3.192		
Indeks / dan transakcije:	142,51	125,39	125,39		
Indeks / dan vrednovanja:	160,87	160,87	160,87		
Korekcijski faktor:	1,13	1,28	1,28		
Međuvr.izjedn.cijena (€/m2):	3.373,25	4.489,82	4.095,32		

**13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi**  
**Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	katnost	orijentacija	položaj	utjecaj okoliša	komfor stanovanja
Poslovni prostor P = 27,58 m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Omiš, Ante Starčevića	Omiš, Marka Marulića	Omiš, Marka Marulića		
Međuvrem.izjedn.cijena (€/m <sup>2</sup> ):	3.373,25	4.489,82	4.095,32		
Koeficijent katnosti	Pr	Pr	Pr		
Koeficijent	1,00	1,00	1,00		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Koeficijent veličine	sličan	sličan	sličan		
Koeficijent	1,05	1,05	1,05		
Prilagodba	0,95	0,95	0,95		
Koeficijent geog. položaja	JZ/JI/J	JZ/JI/J	JZ/JI/J		
Koeficijent	1,00	1,00	1,00		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Koeficijent utjecaja okoliša	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.		
Koeficijent	1,00	1,00	1,00		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Koef. utjecaja smanjenog komf. stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem		
Koeficijent	1,00	1,00	1,00		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Koef. stanja zgrade	slično	slično	slično		
Koeficijent	1,00	1,00	1,00		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00		
Korigirana vrijednost:	-0,05	-0,05	-0,05		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (€):	3.212,62	4.276,02	3.900,30		

STATISTIKA					
Prosjeck:	3.796,31				
Odstupanja od prosjeka:	-583,69	479,71	103,99		
Kvadrat odstupanja:	340.699,45	230.117,26	10.813,77		
suma	581.630,47				
Standardno odstupanje:	440,31	11,60%			
Pravilo dva-sigma (±)	880,63				
Odstupanja od prosjeka:	-15,38%	12,64%	2,74%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€)	3.212,62	4.276,02	3.900,30		
---	----------	----------	----------	--	--

Izračunata vrijednost €/m <sup>2</sup>	3.796,31
--	----------

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	3.796,31
Površina nekretnine (m <sup>2</sup> ):	27,58
Vrijednost nekretnine (€)	104.702,26

#### 14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

##### POSLOVNI PROSTOR BR. 5

na lokaciji:

**JOKE KNEŽEVIĆA 6, 21310 SPLIT**

na dan kakvoće: 12.06.2023.

na dan očevida: 12.06.2023.

na dan vrednovanja: 13.06.2023.

iznosi

	<b>105.000,00</b> €	zaokruženo (temeljem "Upute o načinu zaokruživanja povodom uvođenja Eura")
--	---------------------	--

*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:



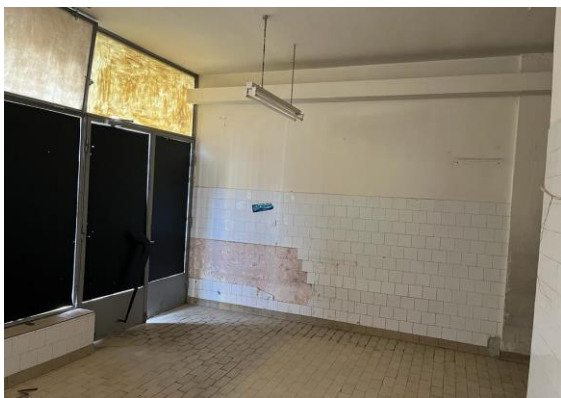
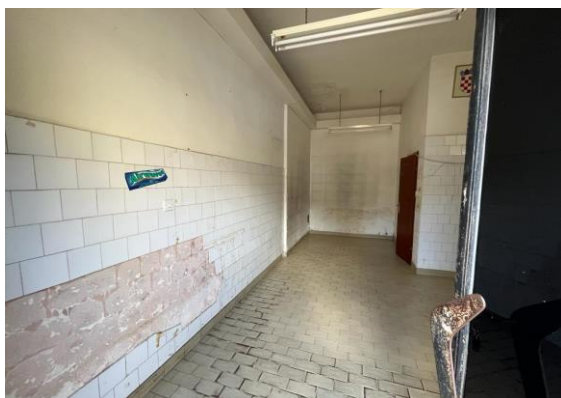
Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.  
SUPERVISION D.O.O.





## 15. PRILOZI

### 15.1. Fotodokumentacija



## 15.2. Dokumentacija



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 12.06.2023. 14:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj ZK uložka: 2516

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1304/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	509 ZGR	ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE			834	
		UKUPNO:			834	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Poslovni prostor br. 5, površine 27,58 m2 DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.06.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.06.2023. 14:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OMIŠ (Mbr. 319708)

Posjedovni list: 1330

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DV KORISNIK OPĆINA OMIŠ, OMIŠ, OMIŠ	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4	FRANJE JOSIPA	361	16		
			POSLOVNA ZGRADA, Podašpilje, FRANJE JOSIPA 2	159			
			POMOĆNA ZGRADA	26			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	176			
		5	U MJESTU	55	16		
			DVORIŠTE	55			
		6	U MJESTU	269	16		
			ŠUMA	269			
		8	U MJESTU	144	16		
			PUT	144			
		9	U MJESTU	53	16		
			ŠUMA	53			
		10	U MJESTU	34	16		
			PAŠNJAK	34			
		15	U MJESTU	774	16		
			ŠUMA	774			
		66	U MJESTU	96	17		
			ŠUMA	96			
		103	U MJESTU	1130	13		
			ŠUMA	1130			
		130	U MJESTU	315	02		
			PAŠNJAK	315			
		132	U MJESTU	989	12		
			ZGRADA	60			
			PAŠNJAK	929			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		139	<b>FORTICA</b>	<b>812</b>	<b>15</b>	<b>KD</b>	
			OSTALO NEPLODNO	812			
		152	<b>U MJESTU</b>	<b>2768</b>	<b>07</b>	<b>KD</b>	
			PAŠNJAK	2768			
		181	<b>U MJESTU</b>	<b>7</b>	<b>07</b>	<b>KD</b>	
			OSTALO NEPLODNO	7			
		246	<b>U MJESTU</b>	<b>205</b>	<b>09</b>	<b>KD</b>	
			KUĆA, U mjestu	189			
			DVORIŠTE	16			
		263	<b>U MJESTU</b>	<b>136</b>	<b>09</b>	<b>KD</b>	
			OSTALO NEPLODNO	98			
			ZGRADA	38			
		502/1	<b>U MJESTU</b>	<b>4254</b>	<b>09</b>	<b>KD</b>	
			OSTALO NEPLODNO	4254			
		503	<b>U MJESTU</b>	<b>957</b>	<b>9</b>	<b>KD</b>	
			DVORIŠTE	123			
			ZGR.MJEŠOVITEUPORABE	834			
		505	<b>VLADIMIRA NAZORA</b>	<b>561</b>	<b>09</b>	<b>KD</b>	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Omiš, Vladimira Nazora 3, 7, 9, 5	561			
		540/1	<b>U MJESTU</b>	<b>4113</b>	<b>09</b>		
			PAŠNJAK	4038			
			ZGRADA	75			
		540/2	<b>U MJESTU</b>	<b>1125</b>	<b>09</b>		
			PAŠNJAK	1125			
		542	<b>U MJESTU</b>	<b>925</b>	<b>09</b>		
			IGRALIŠTE	925			
		543	<b>U MJESTU</b>	<b>1447</b>	<b>09</b>		
			IGRALIŠTE	1447			
		553/1	<b>U MJESTU</b>	<b>1709</b>	<b>09</b>		
			ZGRADA	702			
			OSTALO NEPLODNO	1007			
		553/2	<b>PUNTA</b>	<b>31588</b>	<b>9</b>		
			UREĐENA PLAŽA	21906			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	25			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	26			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	2557			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	7074			
		554	<b>U MJESTU</b>	<b>1074</b>	<b>22, 9</b>	<b>KD</b>	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	73			
			PUT	1001			
		555/1	<b>U MJESTU</b>	<b>4644</b>	<b>09, 9</b>	<b>KD</b>	
			PARK	2639			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	124			
			PARKIRALIŠTE	1583			
			PUT	298			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3968	RALJEVIĆI	342	29		
			ŠUMA	342			
		4026	RALJEVIĆI	342	29		
			PAŠNJAK	342			
		4036	RALJEVIĆI	690	28		
			PAŠNJAK	690			
		4042	PUNTA	1702	23		
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	9			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1693			
		4043/1	PERO	394	23		
			PJEŠČANA OBALA	394			
		4043/2	PERO	2854	23		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	2854			
		4044/1	U MJESTU	4773	9	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	4597			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	176			
		4044/2	U MJESTU	324	09, 9	PD	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	168			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	156			
		4044/3	U LUCI	439	9	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	439			
		4044/4	U LUCI	62	9	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	62			
		4044/5	U MJESTU	183	9	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	183			
		4045	U MJESTU	130	09		
			OSTALO NEPLODNO	130			
Ukupna površina katastarskih čestica				246471			

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

Značenje oznaka pravnih režima: PD-POMORSKO DOBRO, KD-KULTURNO DOBRO.





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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. OMIŠ

k.č.br.: 503

Stanje na dan: 12.06.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

