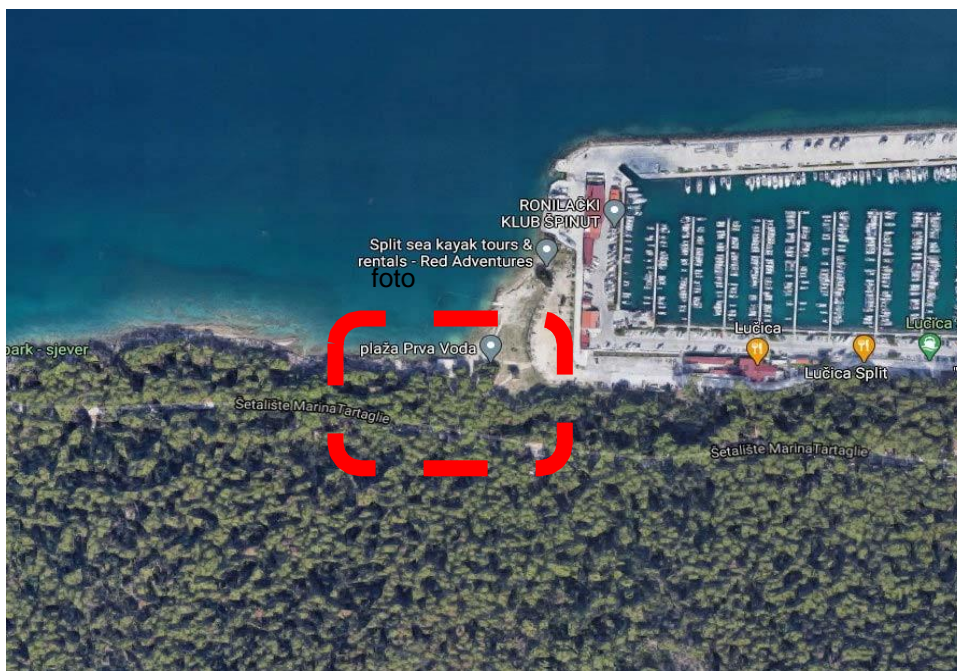


PROCJEMBENI ELABORAT – 022/23



Nekretnina: **Kompleks zemljišta**

Lokacija: **Park šuma Marjan, plaža Prva voda, zk.č.zem. 7399/44, 7399/313, 7399/319 k.o. Split (k.č.zem. 5262/1, 5263/1 i 5264/3 k.o. Split)**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, Hrvatska**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Ivan Bilota mg.ing.aedif.
Hrvatskih žrtava 130, Seget Donji
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Split, rujan 2023. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa: Park šuma Marjan, plaža Prva voda, zk.č.zem. 7399/44, 7399/313, 7399/319 k.o. Split (k.č.zem. 5262/1, 5263/1 i 5264/3 k.o. Split)

Kompleks zemljišta

Zemljišnoknjižni uložak:

4534

Zemljišnoknjižne čestice:

7399/44, 7399/313, 7399/319

ZK katastarska općina:

Split

Katastarska čestica:

5262/1, 5263/1 i 5264/3

Katastarska općina:

Split

Namjena:

Rekreacijska - R3

Datum pregleda građevine:

26.9.2023

Svrha procjenjivanja:

Određivanje tržišne vrijednostiPotrebe

Pretpostavka procjenjivanja:

naručitelja

Legalitet:

Dozvola za građenje:

NE

Uporabna dozvola:

NE

Infrastrukturna opremljenost:

NE

Usklađenost ZK i katastra:

DA - pogrešan upis površine zk.č.zem. 7399/319
(umjesto 1374 upisano 1347)

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine :

Kompleks zemljišta

na adresi:

Park šuma Marjan, plaža Prva voda, zk.č.zem. 7399/44, 7399/313,7399/319
k.o. Split (k.č.zem. 5262/1, 5263/1 i 5264/3 k.o. Split)

iznosi zaokruženo:

519.700,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-475/2021
Split, 11. kolovoza 2021.

Zamjenik predsjednika Županijskog suda u Splitu, Ivica Botica, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, 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, 67/18, 126/19 i 130/20), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. 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.

2. 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. Pravilnika.

3. U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

ZAMJENIK PREDSEDNIKA SUDA
Ivica Botica

Dokument je elektronički potpisan:
IVICA BOTICA

Vrijeme potpisivanja:
12-08-2021
11:01:19



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.67#130048521131373438363934363834
L=SPLIT
S=BOTICA
GN=IVICA
CN=IVICA BOTICA

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave 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 i uprave RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

Broj zapisa: **eb2fe-8bec3**

Kontrolni broj: **07e03-5075d-704a8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IVICA BOTICA, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23

Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

• Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

• HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

• Važeći građevinski normativi i propisi u RH

• Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

• Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

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

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK od 27.09.2023.g.

2. Izvadak iz katastarskog plana od 27.09.2023.g.

3. Posjedovni list od 27.09.2023.g.

4. Izvad iz dopisa Ministarstva graditeljstva

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: Kompleks zemljišta, na temelju pregleda predmetne nekretnine i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 26.9.2023
Datum kakvoće: 26.9.2023
Datum vrednovanja: 26.9.2023

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od straneprocjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: Izvadak iz ZK br. 4534, od 27.09.2023.g.
Katastarska općina: Split
Zemljišnoknjižni uložak: 4534
Zemljišnoknjižna čestica: 7399/44, 7399/313, 7399/319
Zemljišnoknjižna k.o.: Split
Katastarska čestica: 5262/1, 5263/1 i 5264/3
Katastarska općina: Split
Opis nekretnine: Kompleks zemljišta
Površina zemljišta po z.k.: 4.038,00 m2
Pov. zemljišta po katastru: 4.065,00 m2 mjerodavna

Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvatku
Teret: Prema priloženom z.k. izvatku

Legalitet:

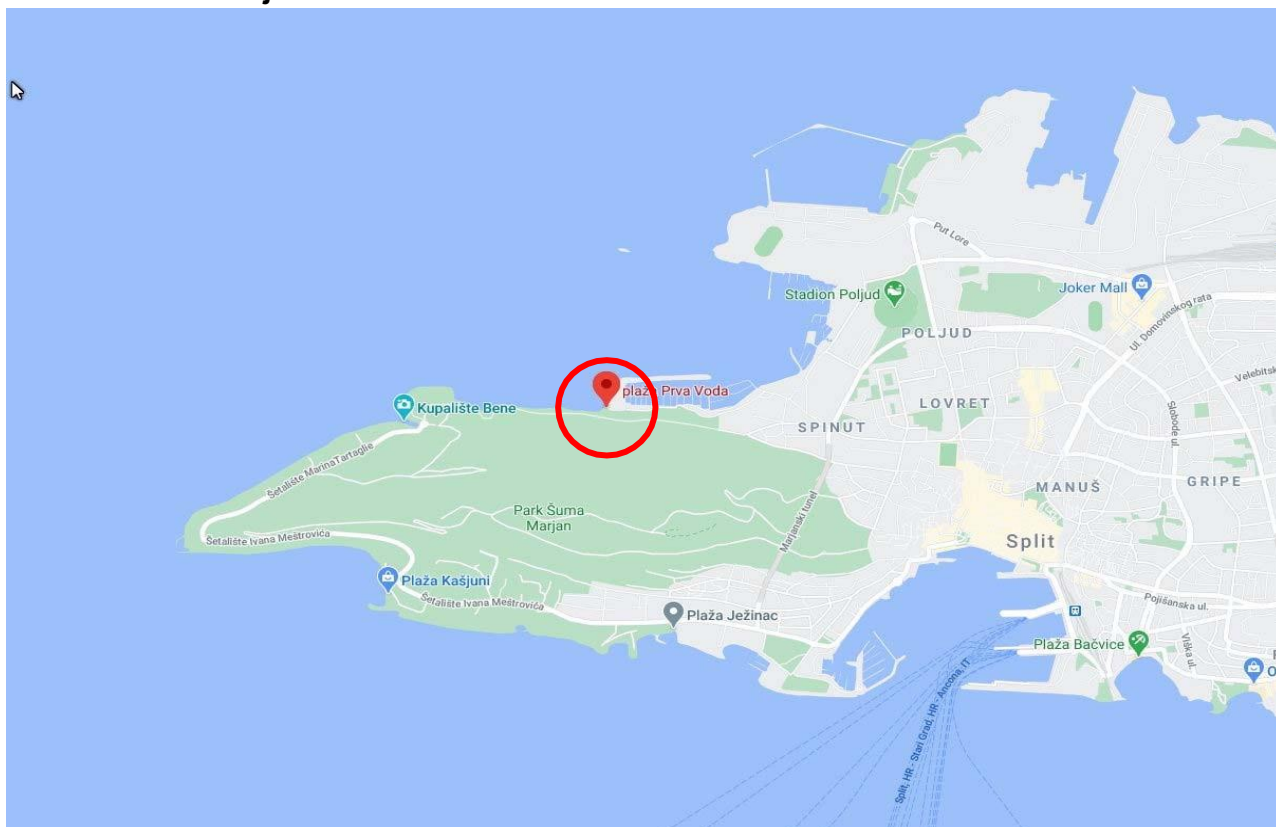
Na predmetnoj nekretnini nema građevina

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Splitu predio Park šume Marjan, plaža Prva voda. Nekretnina je smještena na sjevernom dijelu grada Splita u neposrednoj blizini mora i na rubnom dijelu Park šume Marjan. Lokacija je dobro prometno povezana jer se nalazi u neposrednoj blizini gradskih prometnica, plaže i pješačkih puteva u Park šumi Marjan.

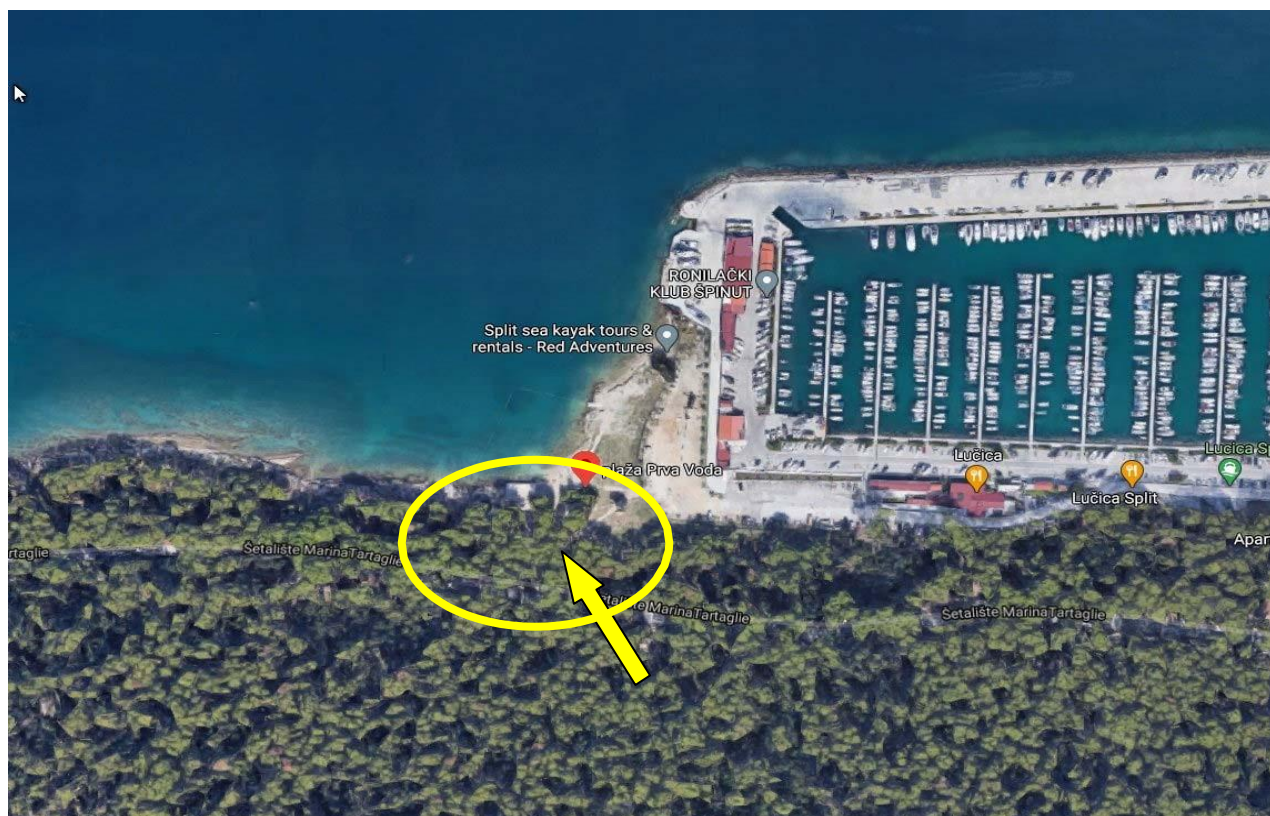
Split se nalazi u Splitsko-dalmatinskoj županiji i prema popisu iz 2011 ima 178.192 stanovnika.

Prikaz makrolokacije



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 26.09.2023. godine, identificirana je predmetna nekretnina: kompleks zemljište, i to zk.č.zem. 7399/44, 7399/313, 7399/319 k.o. Split (k.č.zem. 5262/1, 5263/1 i 5264/3 k.o. Split) u Splitu predio Marjan - Spinut, plaža Prva voda

Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je kompleks koji se sastoji od tri zemljišta ukupne površine 4065 m² (zk. 4038 m²). Sva zemljišta vode se kao šuma. Prema prostorno planskoj dokumentaciji nekretnine se nalaze u zoni R3 - kupališta. Pristup je osiguran sa južne i sjeverne strane preko šumskih prometnica - makadamski pristup. Zemljišta su borova šuma i nisko raslinje.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15: 3.

Predmetno zemljište se nalazi u građevinskom području R3 namjene, na predmetnom zemljištu trenutno nije moguće ishoditi Akt o građenju jer nisu doneseni svi propisani dokumenti (PPPPO, Provedba natječaja, Konzervatorske samjernice ...)te se isto smatra zemljištem 3. ktg.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU

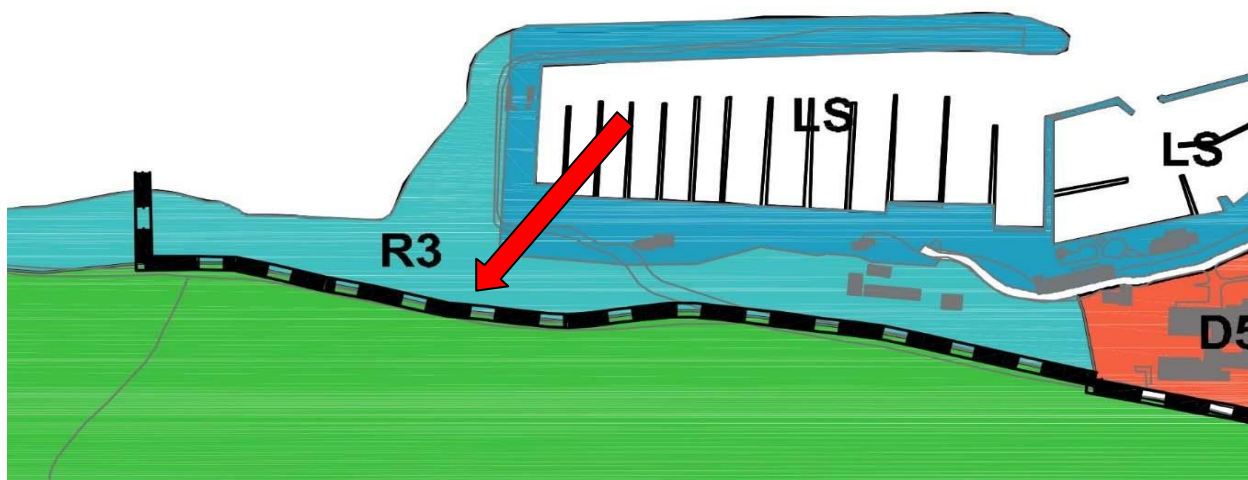


izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Važeći prostorni plan: PPU Grad - Split, GUP Grad Split , Izmjene i dopune iz 2014 god.

NAMJENA

12



IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SPLITA

1. Korištenje i namjena prostora

mj, 1:10 000

Granice

- obuhvat GUP-a
- granica građevinskog područja
- zaštićeno obalno područje mora
- obuhvat gradskih projekata

Razvoj i uređenje naselja

- S** stambena namjena S
- M** mješovita namjena M
- LN** luke posebne namjene L
LN - luka nautičkog turizma
- R1** športsko rekreacijska namjena R
R1 - športski centar
- R2** R2 - rekreacija
- R3** R3 - kupalište
- LS** LS - športska luka
- Z1** javne zelene površine
Z1 - javni park
Z3 - uređeno zelenilo (odmoriste)
Z4 - spomen-park
- Z5** zaštitno zelenilo i pejzažne površine
Z5 - zaštitno i pejzažno zelenilo
Z6 - zaštitno i pejzažno zelenilo
s postojećim građevinama
- PŠ** PŠ - park-šuma Marjan

Županija splitsko - dalmatinska		Grad Split	
Naziv prostornog plana:		Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita	
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena prostora	
Broj kartografskog prikaza:		1,0	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:10000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	
"Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06.		"Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08.	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan	
"Slobodna Dalmacija", 29.07.2007.		od: 06.08.2007. do: 04.09.2007.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
		Marijana Bronzović, dia	
Suglasnost na plan prema članku 24., 26. i 45a. Zakona o prostornom uređenju			
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-01/00055/AU		datum: 19.12.2007.	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/218		datum: 16.01.2008.	

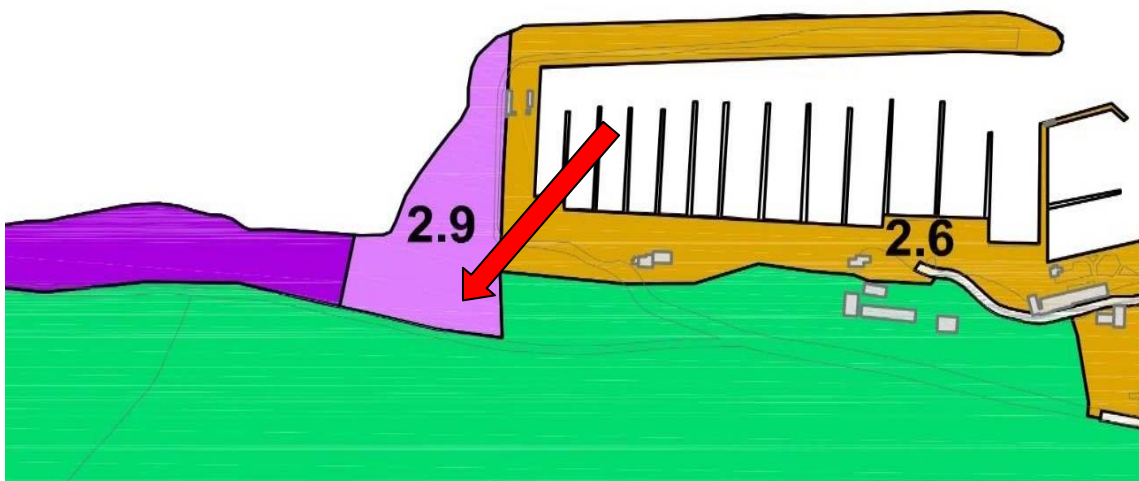
Rekreacijska namjena – kupališta – R3

Na tim površinama mogu se uređivati plaže i oblikovati obalna linija, odnosno zadržavati obala u prirodnom stanju (na poluotoku Marjan i području Duiilovo – Orišac Stobreč). Površine se mogu uređivati za boravak na otvorenom uz obveznu sadnju visokog zelenila. Na uređenim plažama moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji, spremišta rekvizita), ukupne BRP-e do maksimalno 200 m²/ha cjelovite uređene površine kupališta.

Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekoloških, edukativnih, estetskih i rekreativnih površina.

Oblik parka određuje način i razinu opremljenosti sadržajima i drugom opremom, što se određuje provedbenim dokumentima prostornog uređenja ili idejnim projektima za lokacijsku dozvolu, odnosno drugi odgovarajući akt za gradnje temeljem programskih smjernica prihvaćenih od Gradonačelnika, na prijedlog nadležnog stručnog tijela. U javnom parku se omogućava uređenje otvorenih igrališta.

Gradnja građevina, sadržaja i opreme parka uvjetovana je realizacijom planirane parkovne površine u cijelini s



2. KONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 2.1. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja
- 2.1a. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja u kontaktnoj zoni Marjana
- 2.2. Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje
- 2.3. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih prostora mješovite gradnje
- 2.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja planiranih naselja niske gradnje na bivšoj i novijoj periferiji
- 2.5. Uređivanje i urbana obnova pretežito izgrađenih prostora mješovite gradnje
- 2.6. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih cjelovitih kompleksa jedne namjene
- 2.7. Uređivanje, urbana obnova i dogradnja kompleksa jedne namjene
- 2.8. Zaštita, formiranje, održavanje i njegovanje parkova
- 2.9. Umjetne plaže - nasute; uređivanje, pošumljavanje



010m50m100m



Županija splitsko-dalmatinska		Grad Split	
Naziv prostornog plana:		Ciljane izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita	
Naziv kartografskog prikaza:		Urbana pravila	
Broj kartografskog prikaza:	4.b	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna: "Službeni glasnik Grada Splita", broj 28/11		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Splita, broj 3/12"	
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 08. studenoga 2011.		Javni uvid održan: od 17. studenoga do 24. studenoga 2011.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ružica Batinić - Santro, dipl. ing. arh.	
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (76/07, 38/09, 55/11, 90/11) Klasa: 350-02/11-12/2 Urbr.: 531-06-12-2 Zagreb, 04. siječnja 2012.			
Pravna osoba koja je izradila plan:		Institut IGH d.d. Zavod za prostorno planiranje Odjel Zavoda u PC Split	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba:	

Zona B

Propisuje se za prostore Zone B izrada provedbenih dokumenata prostornog uređenja čije su granice obuhvata utvrđene ovim Planom.

Do donošenja propisanih provedbenih dokumenata prostornog uređenja omogućava se interpolacija, zamjena ili rekonstrukcija postojećih građevina i uređivanje prostora na temelju:

- važećih provedbenih dokumenata prostornog uređenja i njihovih izmjena i dopuna,
- ovog Plana uz posebne uvjete i suglasnosti nadležne službe zaštite kulturne baštine.

Do donošenja propisanih provedbenih dokumenata prostornog uređenja za zahvate na osjetljivim lokacijama u Zoni B, na temelju posebnih uvjeta nadležne službe zaštite kulturne baštine, propisuje se provedba natječaja temeljem ovog Plana i konzervatorske studije (kao podloga za izradu idejnih projekata za lokacijsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt za građenje).

Zona C

Zona C predstavlja zonu zaštite dijela povijesnog gradskog tkiva kao dobra od lokalnog značenja (zona „C“) te se za istu primjenjuju odredbe ovog Plana kroz izdavanje lokacijskih dozvola i drugih odgovarajućih akata za građenje, odnosno izradu provedbenih dokumenata prostornog uređenja ako je to ovim Planom propisano.

Zaštićene cjeline

Za ruralnu cjelinu Kamen i poluurbanu cjelinu Stobreč primjenjuju se procedure za zonu B.

Članak 104.

Ostala područja

Za dijelove konsolidiranih područja koji nisu obuhvaćeni režimom zaštite mogući su slijedeći zahvati u prostoru:

- izgradnja i uređivanje prostora na temelju važećih DPU-a i UPU-a i njihovih izmjena i dopuna,

Stranica 80 - Broj 55

SLUŽBENI GLASNIK GRADA SPLITA

Petak, 28. studenoga 2014.

- dijelove ulične mreže,
- građevine i uređaje prometne i komunalne infrastrukture (javna rasvjeta, benzinske postaje, plinske postaje, garaže, parkirališta i sl.),
- rekonstrukciju i sanaciju postojeće obale u postojećim lukama,
- javne i društvene građevine (nakon provedbe natječaja ukoliko je isti propisan ovim odredbama),
- uređenje rekreacijskih površina otvorenih igrališta i drugih rekreacijskih sadržaja za zone R2 površine do 5000 m² i za rekreacijske sadržaje unutar zona drugih namjena.

Na temelju ovog Plana, do donošenja provedbenih dokumenata prostornog uređenja, omogućava se ishođenje lokacijskih dozvola odnosno drugih odgovarajućih akata za građenje za proizvodne i poslovne građevine i sadržaje uz slijedeće uvjete:

- lokacija se nalazi unutar zone proizvodne ili poslovne namjene,
- lokacija je urbanistički definirana odgovarajućim javno prometnim površinama (ili izdanom lokacijskom dozvolom odnosno drugim odgovarajućim aktom za građenje za iste) i infrastrukturom,
- minimalna površina građevne čestice je 3000 m²,
- obvezna je provedba natječaja.

Članak 105.

Park šuma Marjan

Za područje Park-šume Marjan propisuje se izrada Prostornog plana područja posebnih obilježja Park-šume Marjan

Provedbeni dokumenti prostornog uređenja

Utvrđuje se obveza izrade urbanističkih i provedbenih dokumenata prostornog uređenja za obuhvate prema kartografskom prikazu br. „4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4.c Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite, Obuhvat detaljnijih planova“, u mjerilu 1:10.000. Smjernice za izradu provedbenih dokumenata prostornog uređenja temeljit će se na odredbama ovog Plana

Ukoliko je granica obuhvata između dva provedbena dokumenta prostornog uređenja os prometnice (planiranog koridora ili postojeće prometnice za koju se planira rekonstrukcija), prvi od dva provedbena dokumenta prostornog uređenja koji se izrađuje mora obuhvatiti tu prometnicu, uključujući i križanja. Granica obuhvata provedbenog dokumenta prostornog uređenja može se mijenjati radi obuhvata cjelovitog planiranog zahvata, prilagođavanja vlasničkim granicama i sl. Neće se smatrati izmjenom ovog Plana korekcija granice obuhvata provedbenog dokumenta prostornog uređenja temeljem kriterija navedenih u ovom stavku. Korigirana granica obuhvata provedbenog dokumenta prostornog uređenja mora biti sadržana u odluci o izradi provedbenog dokumenta prostornog uređenja.

Granice između pojedinih namjena površina i režima uređenja (urbana pravila) kroz izradu provedbenih dokumenata prostornog uređenja mogu se prilagoditi detaljnijem mjerilu i podlogama na način da se ne umanjuje površina nestambenih namjena unutar obuhvata provedbenog dokumenta prostornog uređenja.

Na temelju ovog Plana, do donošenja provedbenih dokumenata prostornog uređenja, omogućava se ishođenje lokacijskih dozvola i drugih odgovarajućih akata za

obnova – novi urbanistički instrumenti;

B. Prometni aspekti

- urbanističko prometna studija mogućnosti povezivanja istočne i zapadne obale Gradske luke;
- urbanističko prometna studija mogućnosti odvijanja javnog pomorskog lokalnog prometa;
- sustav cestovnog javnog gradskog prijevoza;
- dinamička regulacija i upravljanje prometom u gradu;
- urbanističko prometna studija gradske željeznice na području Grada Splita;
- prostori komunikacija i pješačkih pravaca u odnosu na antičku centurijaciju i obalno područje;
- prometna studija područja sa složenim prometnim zahtjevima: Kopilica, Istočna obala Gradske luke;
- elaborati i analize prometa u fazi izrade programa za pojedine gradske projekte: Stari Hajdukov plac i Zapadna obala Gradske luke;

C. Zaštita vrijednih prostora

- uređenje javnog obalnog prostora (kupališta, šetnice, zelene površine i dr.);
- zaštita značajnih vizura i mogućnosti gradnje visokih građevina viših od P+8;
- istraživanje mogućnosti uređenja urbanog zelenila i drvoreda na značajnim lokacijama i uz važnije prometnice



može se odnositi na područje Park-šume Marjan samo u onom dijelu koji nije izrijekom isključen primjenom odredbi članka 56. do članka 59. GUP-a, kojima je između ostalog određeno da se cit.

"do donošenja PPPPO-a omogućava gradnja građevina koje nadopunjuju higijensko-sanitarni standard Park-šume, nadstrešnica za sklanjanje od nevremena (sanitarni čvor, pavilioni, potrebne komunalne građevine i instalacije, TS)."

Pritom je još potrebno imati na umu i odredbu članka 14. Rekreativna namjena – kupališta – R3 kojom je određeno cit:

"Na tim površinama mogu se uređivati plaže i oblikovati obalna linija, odnosno zadržavati obala u prirodnom stanju (na poluotoku Marjan i području Duilovo – Orišac - Stobreč). Na uređenim plažama moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji, spremište rekvizita), ukupne BRP-e do maksimalno 200 m²/ha cjelovite uređene površine kupališta.", kojom se određuje maksimalna površina BRP-a za takve građevine u odnosu na ukupnu površinu određenog kupališta.

U vezi moguće gradnje ugostiteljskih sadržaja na području Park-šume Marjan nesporno je određeno i to u članku 62. za područje Bene unutar Park-šume Marjan da se cit:

"- prije donošenja PPPPO-a, a na temelju detaljnijeg plana propisanog ovim Planom, omogućava uređenje i dogradnja rekreacijskog centra (otvoreni sadržaji) s pratećim prizemnim ugostiteljskim i zabavnim sadržajima bez smještajnih kapaciteta, ukupne BRPN-e do maksimalno 200 m² uz očuvanje postojećeg drveća i vegetacije", a koja se odredba veže uz urbano pravilo 1.9.a. Uređene plaže u zaštićenim i vrijednim područjima.

Slijedom svih navedenih odredbi GUP-a kojima se određuje uređivanje područja Park-šume Marjan do donošenja PPPPO-a te imajući pritom na umu integralnu primjenu svih odredbi GUP-a, unatoč činjenici da su na grafičkom prikazu 4.b Urbana pravila označene površine s 2.9., ne proizlazi da je istima omogućena izgradnja i novih ugostiteljskih građevina na način i na temelju odredbi urbanog pravila 2.9., a kako se to navodi u prijavi Naslova.

Sukladno utvrđenom u inspekcijskom nadzoru međusobne usklađenosti PPSDŽ-a i GUP-a pokrenutom na temelju prijave Naslova nije utvrđena povreda članka 60. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07, 38/09 i 55/11).

S poštovanjem,



DRŽAVNA TAJNICA

Jasna Blažević Perušić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

- ① Naslovu
2. Pismohrana, ovdje

O tome obavijest:

3. Grad Split,
n/p gradonačelnika, g. Željko Kerum
Obala kneza Branimira 17, 21000 Split.
4. Grad Spli, Upravni odjel za urbanizam,
graditeljstvo i zaštitu okoliša,
n/p pročelnice, gđa. Ružica Batinić-Santro
Obala kneza Branimira 17, 21000 Split

Prema Prostornom planu Izmjene i dopune GUP Grada Split, predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja R3 - kupališta te je unutar predmetne zone moguća gradnja uz uvjete propisane člankom 105. plana.

Na predmetnim zemljištima bilo je pokušaja ishođenja Akta za građenje ali bezuspješno te je i zatraženo mišljenje ministarstva u kojem se isto očitovalo da nisu ispunjeni svi preduvjeti za izdavanje Akta za gradnju.

U zemljišnim knjigama izvršen je upis zabilježbe od 09.05.2016 god. da predmetne nekretnine imaju svojstvo kulturnog dobra.

REZIME PROSTORNO PLANSKOG STATUSA I MOGUĆNOSTI GRADNJE

1. Predmetna nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja R3 zona (kupališta) sa urbanim uvjetima 2.9 Umjetne plaže, nasute uređivane pošumljavanae.

Mišljenjem ministarstva na predmetnoj lokaciji nije moguće provesti više navedeno urbano pravilo jer se njime dopušta uređenje i dogradnja postojećih sadržaja a ne gradnja novih

2. Predmetna nekretnina se nalazi u zoni zaštite tj. klasificiranje kao kulturno dobro

Samom činjenicom da je predmetno područje klasificirano kao kulturno dobro potrebno je definirati smjernice i zaštitu tj. izraditi konzervatorski elaborat

Slijedom više navedenog mišljenja sam da na predmetnoj lokaciji nije moguće ishoditi Akt za gradnju sve do donošenja Prostornog plana područja posebnih obilježja Park-šume Marjan.

5. Prikaz površina

Površina parcele iskazana je temeljem dokumenata preuzetih sa <https://oss.uredjenazemlja.hr/> i to zku. Br. 4534 i Pl. Br. 14513 sve. K.o. Split.

z.k. uložak	k.o.	z.k.č.	površina zemljišta (m²)	Pl. Br.	k.o.	k.č.zem.	površina zemljišta (m²)
4534	Split	7399/44	1898	14513	Split	7263/1	1898,00
4534	Split	7399/313	793	14513	Split	5264/3	793,00
4534	Split	7399/319	1347	14513	Split	5262/1	1374,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):			4.038,00				4.065,00

Kao mjerodavna površina za izradu ove procjene uzeta je površina upisana u katastarskom operatu pošto je uvidom u povjesno stanje zk.uloška vidljivo da je došlo do pogreške u upisu površine zemljišta te je umjesto površine od 1374 m2 za zk.č.zem. 7399/319 upisan površina od 1347 m2

čestice)					
1.	7399/44	ŠUMA			1898
2.	7399/313	ŠUMA			793
3.	7399/319	ŠUMA			1347
4.	7399/325	ŠUMA			530
5.	7399/326	ŠUMA			609
6.	7399/327	ŠUMA			207
7.	*ZEM 7399/44	PAŠNJAK			2507 Ispisano sa: Z-27149/2017
8.	*ZEM 7399/313	PAŠNJAK			1000 Ispisano sa: Z-27149/2017
9.	*ZEM 7399/319	ŠUMA			1904 Ispisano sa: Z-27149/2017
		UKUPNO:			5384

6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

6.1. Opis metoda procjenjivanja

6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

6.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

6.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

6.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

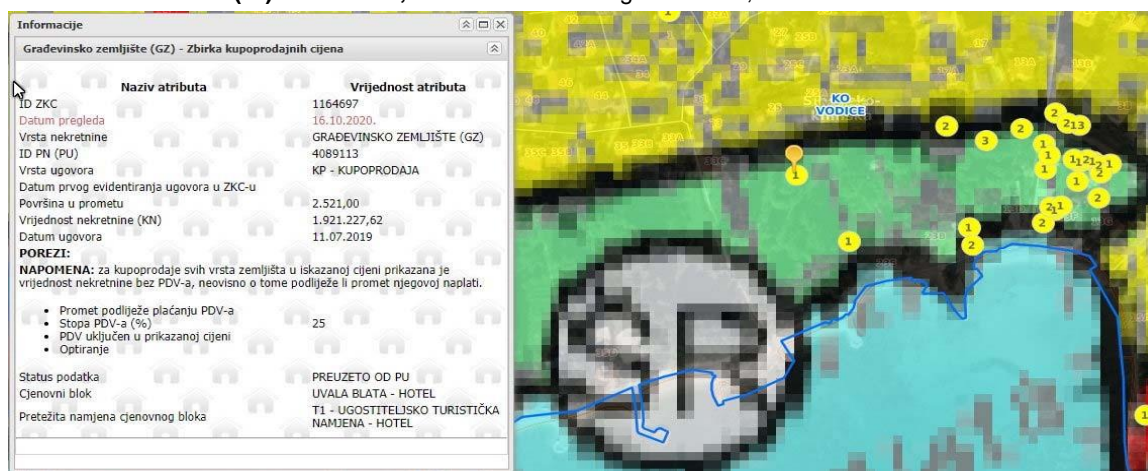
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

7.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

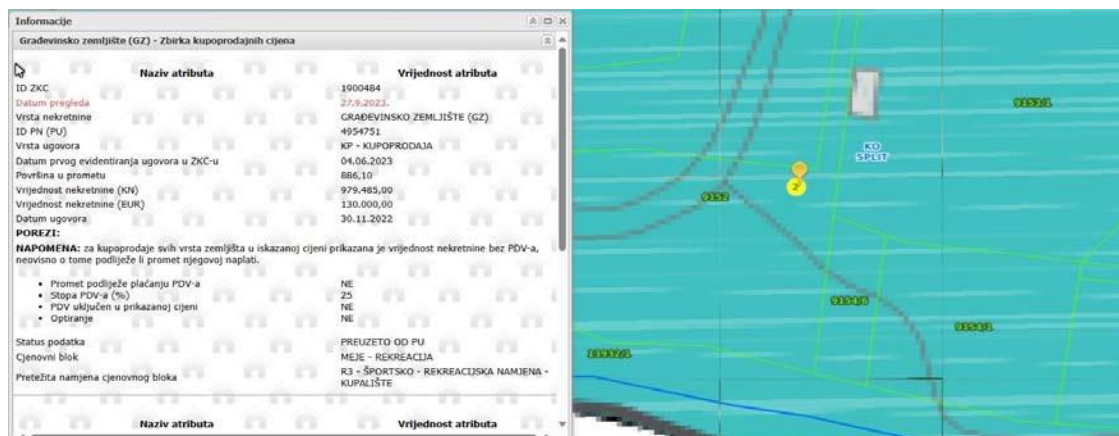
Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC)..... 1164697

Lokacija: VODICE
Datum ugovora: 11.7.2019 **ICSN:** 118,05
K.č.: 662
K.o.: Vodice
Površina (m²): 2.521,00
Cijena (€): 255.000,00 tečaj konverzije 1€ = 7,534500 kn
Cijena (€/m²): 101,15
Kategorija: 2.
Namjena: ŠR
Koef. iskoristivosti (Ki): 0,10 max.kig kazete= 0,1



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC)..... 1900484

Lokacija: SPLIT
Datum ugovora: 30.11.2022 **ICSN:** 160,87
K.č.: 9152
K.o.: Split
Površina (m²): 886,10
Cijena (€): 130.000,00 tečaj konverzije 1€ = 7,534500 kn
Cijena (€/m²): 146,71
Kategorija: 3.
Namjena: R3
Koef. iskoristivosti (Ki): 0,10 max 10% sportskih terena



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC)..... 1778631

Lokacija: VODICE
Datum ugovora: 5.5.2022 ICSN: 151,52
K.č.: 667/1
K.o.: Vodice
Površina (m²): 600,00
Cijena (€): 80.000,00 tečaj konverzije 1€ = 7,534500 kn
Cijena (€/m²): 133,33
Kategorija: 2.
Namjena: ŠR
Koef. iskoristivosti (Ki): 0,10 max.kig kazete= 0,1

Informacije

Gradevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1778631
Datum pregleda	27.9.2022.
Vrsta nekretnosti	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4867421
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.11.2022
Površina u prometu	600,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	604.284,16
Vrijednost nekretnosti (EUR)	80.000,00
Datum ugovora	05.05.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a DA
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni NE
- Optiranje NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA

Cjenovni blok: UVALA SLATA - HOTEL

Pretežita namjena cjenovnog bloka: T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA HOTEL




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 166,65

7.1.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.1.2.1. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu (Pravilnik NN105/15, Čl. 9.)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)
VODICE	101,15	118,05	166,65	1,4117	142,79
SPLIT	146,71	160,87		1,0359	151,98
VODICE	133,33	151,52		1,0999	146,65

7.1.2.2. Interkvalitativno izjednačenje - odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
VODICE	0,10	0,10	142,79	1,00	142,79
SPLIT	0,10		151,98	1,00	151,98
VODICE	0,10		146,65	1,00	146,65

7.1.2.3. Odstupanje u kakvoći zemljišta - kategorija (Pravilnik NN105/15, Čl. 9.)

Lokacija	Kategorija poredbenih zemljišta	Kategorija procjenjivanog zemljišta	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)	Udjel vrijednosti zemljišta (odabrano)	Cijena izjednačena prema kategoriji (€/m ²)
VODICE	2.	3.	142,79	80%	114,23
SPLIT	3.		151,98	100%	151,98
VODICE	2.		146,65	80%	117,32

7.1.2.4. Statistička obrada i izračun (Pravilnik NN105/15, Čl. 4. i 9.)

0	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
		VODICE	SPLIT	VODICE
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Kupoprodajna cijena (€/m²)		101,15	146,71	133,33
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	147,14	142,79	151,98	146,65
Interkvalitativno izjednačena cijena (€/m²)	147,14	142,79	151,98	146,65
Cijena izjednačena prema kategoriji (€/m²)	127,84	114,23	151,98	117,32
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%) :		-20%	0%	-20%
Indikator vrijednosti po m²	127,84	114,23	151,98	117,32
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:				
Odstupanje od prosjeka:		13,61	-24,14	10,53
Odstupanje od prosjeka u postotku:		11%	19%	8%
Kvadrat odstupanja:		185,24	582,59	110,81
Standardno odstupanje:	17,11	13%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	34,23	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	519.688,20 €
--	---------------------

8. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Kompleks zemljišta

na adresi:

Park šuma Marjan, plaža Prva voda, zk.č.zem. 7399/44, 7399/313, 7399/319 k.o. Split (k.č.zem. 5262/1, 5263/1 i 5264/3 k.o. Split)

z.k.č.: 7399/44, 7399/313, 7399/319

k.o.: Split

z.k.ul.: 4534

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

519.700,00 €

127,85 €/m²

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Split, rujan 2023. godine

9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interesevezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Split, rujan 2023. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 27.09.2023. 16:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 4534

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35191/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7399/44	ŠUMA			1898	
2.	7399/313	ŠUMA			793	
3.	7399/319	ŠUMA			1347	
4.	7399/325	ŠUMA			530	
5.	7399/326	ŠUMA			609	
6.	7399/327	ŠUMA			207	
		UKUPNO:			5384	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 01.08.2017.g. pod brojem Z-27149/2017	
4.1	Zaprimljeno 02.05.2013. broj Z-5041/13 Na temelju Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Splitu KL:UP/I-612-08/13-05/0044 od 24. travnja 2013. godine, zabilježuje se da su nekretnine upisane u listu A stavljene pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl.12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže tri godine od dana donošenja ovog rješenja.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 01.08.2017.g. pod brojem Z-27149/2017	
5.1	ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 09.05.2016. broj Z-7265/16 Na temelju Rješenja od dana 22. listopada 2014. god., Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 22. listopada 2014. godine, klasa:UP/I-612-08/14-06/0244, Urbroj: 532-04-01-03-02/3-14-1, koje se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod poslovnim brojem Z-7226/16, da nekretnine upisane u listu A (kulturni krajolik poluotoka Marjana) imaju svojstvo kulturnog dobra.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	LATEBRA D.O.O., SPLIT, MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 1	
1.2	Zaprimljeno 11.07.2017.g. pod brojem Z-24518/2017	
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U SINJU POSLOVNI BROJ OVR-16/15 21.06.2017, utvrđivanjem vrijednosti, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja B2 Kapital d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, iz iznosa dobivenog prodajom nekretnina upisanih u listu A.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

27.09.2023. 16:51:10

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4534**B**
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.5	Zaprimljeno 14.06.2021.g. pod brojem Z-23678/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. 7 ST-316/2020-5 12.05.2021, POTVRDA 14.06.2021, otvaranja stečajnog postupka nad likvidacijskom imovinom brisanog društva Latebra d.o.o. Split, Mažuranićevo šetalište 1, OIB:29760272646 te imenovanje stečajnog upravitelja u osobi Damir Vrca, Split, Stoci 2 A.	
1.6	Zaprimljeno 01.09.2023.g. pod brojem Z-35191/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BROJ 7 ST-316/20202-67 01.09.2023, prodaje čest. zem. 7399/44, šuma od 1898 m2, čest. zem. 7399/313, šuma od 793 m2 i čest. zem. 7399/319, šuma od 1347 m2, u stečajnom postupku nad dužnikom stečajna masa iza Latebra d.o.o. u stečaju, Split, Stoci 2 A, OIB:63241241917.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.04.2011. broj Z-4427/11 Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 73/11- 1 od 21. ožujka 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvamilijunaeura u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate, te naknade i ostale troškove, u korist:	2.000.000,00 EUR	
1.2	GLAVNI ULOŽAK- za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 3446 i 3453 K.O. Rogoznica, kod Općinskog suda u Šibeniku.		
1.3	Zaprimljeno 26.01.2016.g. pod brojem Z-1564/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 01.12.2015, pod poslovnim brojem Z-4427/11, s imena i koristi založnog vjerovnika Erste&Steiermarkische bank d.d. (OIB:23057039320) pod st. 1.1, u korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1, 1.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.09.2023. 16:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 14513

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LATEBRA D.O.O., MAŽURANIĆEVO ŠET. 1, SPLIT (VLASNIK)	29760272646

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
		5262/1	MARJAN	1374	40		
			ŠUMA	1374			
		5262/2	MARIJAN	530	39	PD	
			ŠUMA	530			
		5263/1	SPINUT	1898	40		
			ŠUMA	1898			
		5263/2	SPINUT	609	39	PD	
			ŠUMA	609			
		5264/3	MARJAN	793	39	KD	
			ŠUMA	793			
		5264/5	MARJAN	207	36	PD	
			ŠUMA	207			
Ukupna površina katastarskih čestica				5411			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. SPLIT

k.č.br.: 5263/1

Stanje na dan: 27.09.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

