DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA **43/2019**

REVIZIJA PROCJENA
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Izgrađeno građevinsko zemljište i devastirane građevine poslovne namjene (ugostiteljsko-turističke)**
Cesta dr. Franje Tuđmana 9, Labin (Maljkovići)
zk.ul.br. 660 k.o. Labin

Naručitelj procjene: **GLOBAL RENT d.o.o., Ulica kralja Zvonimira 14/IX, Split**

Dan vrednovanja procjene: **31. prosinca 2019.**
Dan kakvoće nekretnine: **31. prosinca 2019.**

Stalni sudski vještak: **Daria Halbauer, dipl.ing.arh.**



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA **43/2019**

SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Podaci	**Zabilježba**
Naručitelj procjene	**GLOBAL RENT d.o.o., Ulica kralja Zvonimira 14/IX, Split**
Adresa nekretnine	Cesta dr. Franje Tuđmana 9, Labin (Maljkovići)
Vrsta nekretnine	Poslovni kompleks
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI	
Katastarska općina (ZK)	Labin
zk.ul.br.	660
zk.č.br.	2964/11 i 2964/12
Površina zemljišta prema upisu u ZK	5.841,00 m2
KATASTARSKI PODATCI	
Katastarska općina	Labin
Posjedovni list broj	369
k.č.br.	2964/11 i 2964/12
Površina zemljišta prema upisu u katastru	5.841,00 m2
Korisna vrijednost površina - KVP	**339,59 m2**
Tržišna vrijednost nekretnine	**€ 158.000,00**
	1.175.927,64 kn
Troškovi građenja i opremanja (prosječna vrijednost)	550,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	**€ 186.774,50**
Legalitet	**Uporabna dozvola nije dostavljena**
Akt za građenje	DA, Građevinska dozvola
Akt za uporabu	Uporabna dozvola nije dostavljena
Neposredan pristup javnom putu	**DA (u naravi, nekretnina se nalazi uz županijsku cestu; NE prema ZK stanju - privatno vlasništvo)**
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata po upisu	DA
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata sa stanjem u naravi	NE; izgrađene su zgrade i nadstrešnice koje nisu upisane u PL i ZK i nisu ucrtane u kopiju katastarskog plana
Godina izgradnje	2005
Godina dogradnje i rekonstrukcije	2015
Energetski certifikat	-

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	**Zabilježba**
Položaj (Lokacija)	Dobra
Kategorija zemljišta	I. kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M
Datum vrednovanja nekretnine	**31.12.2019.**
Datum kakvoće nekretnine	**31.12.2019.**
Indeks na dan procjene (ICSN) - DZS (Državni zavod za statistiku)	119,24
Mjera građevinskog korištenja (k_i)	1,00
Srednji tečaj HNB-a za 1€ na dan vrednovanja	7,442580 kn
Procjenitelj	**Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

1. U v o d

Na zahtjev Naručitelja, **GLOBAL RENT d.o.o., Ulica kralja Zvonimira 14/IX, Split**, potrebno je izraditi reviziju procjene vrijednosti nekretnine i to izgrađenog građevinskog zemljišta i devastiranih građevina gospodarske namjene u naselju Maljkovići (Plano) a koje je zemljište upisano u Zemljišnoknjižni Odjel Kaštel Lukšić Općinskog suda u Splitu, zk.ul.br. 660 k.o. Labin, zk.č.br. 2964/11 i 2964/12.
Predmet ove revizije procjene je elaborat broj 48/2018 izrađen po Dariji Halbauer, dipl.ing.arh. stalni sudski vještak iz Zagreba za naručitelja OTP Invest d.o.o. iz Zagreba izrađen 31.12.2018. godine.

Površina procjenjivanog zemljišta iznosi 5.841,00 čm a KVP devastiranih građevina 339,59 čm.

Kao dan vrednovanja nekretnine određen je **31. prosinca 2019. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine** koje je mjerodavno za procjenu.
Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 31. prosinca 2019. godine koji iznosi 1 EUR = 7,417575 kn.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata revizije procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene te temeljem očevida stvarnog stanja nekretnine na dan 31. prosinca 2019. godine.

Ovom revizijom procjene vrijednosti utvrđuje se **TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – građevinsko zemljište s devastiranim građevinama na dan vrednovanja nekretnine, a za potrebe određivanja tržišne vrijednosti nekretnine u slobodnoj prodaji.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom procjenjivanja

Ova metoda procjene vrijednosti nekretnine temelji se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te jedinična cijena 1 m^2 iste.
Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirališnih mjesta, parkirališnih mjesta i poslovnih prostora.
Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje temeljem najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) nekretnina s kojima se radi poredba.
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) 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.
Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.
Poredbena vrijednost zemljišta u poredbenoj se metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda.
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.
Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:
1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.
Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevinu.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostatci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

2.4. Obrazloženje za odabir metode

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.
Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) jest poredbeni postupak.
Poredbeni postupak u pravilu se primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unatrag četiri godine.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene korištena je poredbena metoda za procjenu građevinskog zemljišta te troškovna metoda za procjenu devastiranih građevina, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u odabranoj metodi je baza realiziranih transakcija eNekretnine, a detaljniji podaci o usporednim nekretninama (lokacija, katastarska čestica i općina, površina, itd.) nalaze se u prilogu br. 2.

Definicija tržišne vrijednosti:
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.

NAPOMENA:
Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
Pretpostavlja se da je sva dostavljena dokumentacija (originali i preslike) istinita i vjerna izvorniku i ne vrši se njena dodatna provjera.
Pri izradi procjene koristila se dokumentacija dostupna na web-u (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-katastarski plan). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih primijenjenih dokumenata i podataka.
Pretpostavlja se da zemljište nije zagađeno, ne nalazi se u zoni netolerantne razine buke, te se ne vrši posebna stručna analiza zagađenja i buke.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

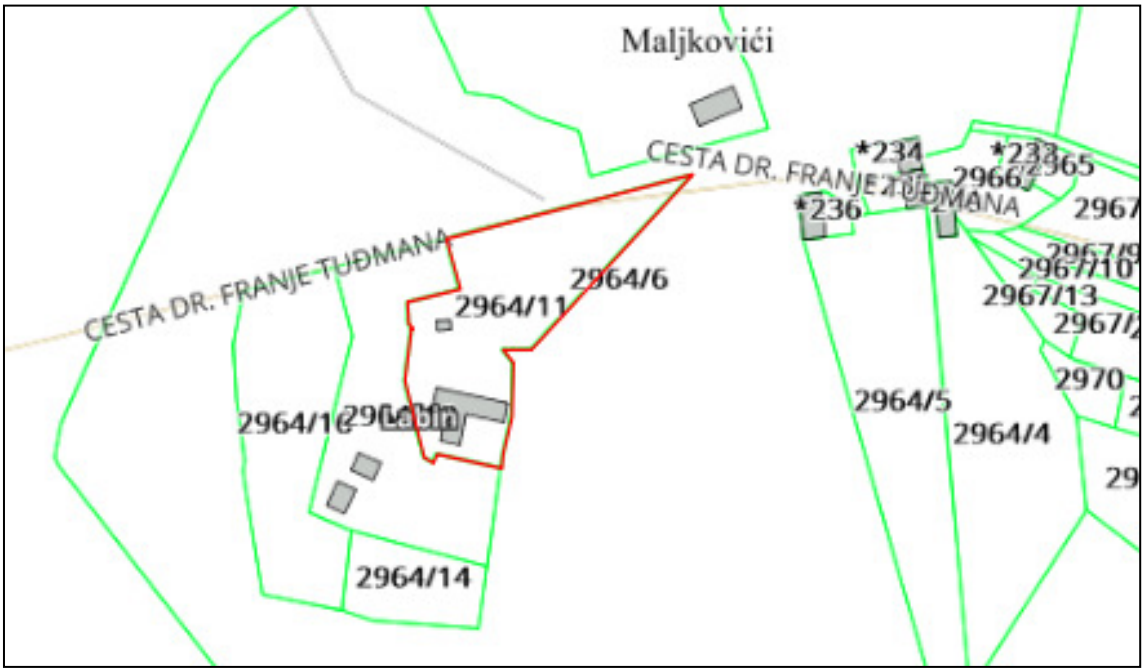
3. Opći podaci

3.1. Lokacija i opis zemljišta









Procjenjivano izgrađeno građevinsko zemljište, kčbr. 2964/11 i 2964/12 k.o. Labin (identično sa zkčbr. 2964/11 i 2964/12 k.o. Labin) nalazi se u Općini Prgomet, Plano, naselje Maljkovići na adresi Cesta dr. Franje Tuđmana broj 9.

Lokacija zemljišta smještena je cca 5,50 kn sjeverno od Plana, a okružena je neizgrađenim i izgrađenim zemljištima.
Procjenjivana nekretnina položena je uz južnu os županijske prometnice koja povezuje Plano i Prgomet. Županijska prometnica izvedena je u naravi, ali je u vlasništvu više fizičkih osoba.
Procjenjivana nekretnina integrirana je u mjesnu mrežu komunalne infrastrukture.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad procjenjivanom nekretninom korišten je **e-izvadak** iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, ZK Odjel Kaštel Lukšić, zk.ul.br. 660 k.o. Labin – preuzeto s preglednika Ministarstva pravosuđa.
Za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine ovaj vještak koristio je sljedeću dokumentaciju:

- **Posjedovni list** broj 369 k.o. Labin – web izdanje
- **Kopija katastarskog plana** za k.č.br. 2964/11 i 2964/12 k.o. Labin – web izdanje
- **Lokacijska informacija za procjenjivana zemljišta (zemljišta su smještena unutar PPU Općine Prgomet (Službeni glasnik Općine Prgomet broj 10/07)**

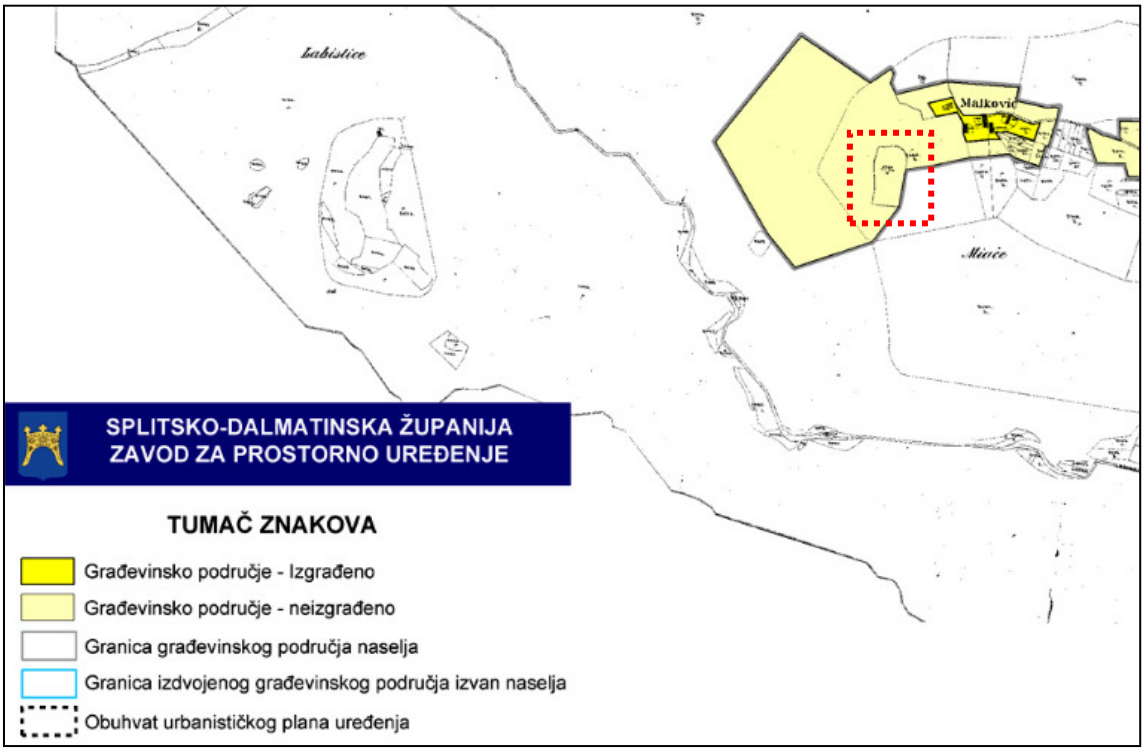
3.3. Komentar legaliteta

U Zemljišno knjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.
Stanje upisano u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu usklađeno je nomenklaturom, kulturom i površinama ali nije usklađeno sa stanjem u naravi.
U naravi je izvedeno više građevina koje nisu ucrtane u kopiju katastarskog plana, nisu upisane u Posjedovni list i nisu upisane u Zemljišnu knjigu. Dogradnje izvedene nakon 2015. godine temeljem Građevinske dozvole (u prilogu) nisu evidentirane u katastarskom i ZK operatu.
Procjenjivane čestice, k.č.br. 2964/11 i 2964/12 k.o. Labin u naravi imaju pristup na prometnu površinu (županijsku cestu) koja nije javna (zkčbr. 2964/6 upisana u zkulbr. 12 k.o. Labin – u vlasništvu više fizičkih osoba).
Županijska cesta u višegodišnjem je korištenju kao javno dobro.
Za devastirane građevine ishođena je građevinska dozvole za dogradnju, rekonstrukciju i prenamjenu iz disko kluba u građevinu gospodarske namjene, ugostiteljsko-turističke djelatnosti

(sala za svadbe za 160 gostiju) za kčbr. 2964/11 k.o. Labin. Uporabna dozvola kao niti Glavni projekt za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nisu dostavljene.

Za građevine izgrađene na kčbr. 2694/12 nisu dostavljene dozvole za gradnju i uporabu.

Naručitelj procjene dostavio je ovom vještaku Lokacijsku informaciju temeljem PPUO Prgomet gdje je vidljivo da su obje procjenjivane čestice smještene unutar građevinskog područja naselja – unutar neizgrađenog dijela naselja.



4. Tehnički opis

TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA i GRAĐEVINA NA DAN OČEVIDA 31. prosinca 2019. godine

Procjenjivane zemljišne čestice čine jednu prostornu cjelinu; zemljišta su položena duž južne osi županijske ceste.
Cjelina je nepravilna oblika, okvirnih dimenzija 56,00-110,00 x 80,00 metara, položeno po duljoj osi u smjeru istok-zapad.
Teren je stjenovit, u padu je iz smjera sjevera prema jugu.
S procjenjivanog zemljišta pruža se pogled na Split i Trogir (lokacija je na znatno većoj nadmorskoj visini u odnosu na obalni pojas).
Zemljišta su izgrađena građevinama gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke) koje su na dan očevida devastirane.

Tehnički opis građevine:

NKP:	339,59 čm – nakon dogradnje 776,67 čm
Godina izgradnje:	2005. godine
Godina dogradnje:	2015. godine
Namjena:	ugostiteljsko-turistička namjena (sala za vjenčanja za 160 osoba)
Katnost:	suteren (podrum) + prizemlje
Prometna povezanost:	osobnim automobilom, autobusom
Smještaj prometa u mirovanju:	na parceli
Konstrukcija:	AB stupovi i grede, ispuna od blok opeke
Međukatna konstrukcija:	AB monolitna ploča
Pregradni zidovi:	zidani opekom / gipskartonske ploče
Krovna konstrukcija:	drvena, dvostrešno krovište, pokrov crijep
Pročelja:	završno obrađena
Obrada podova:	keramika, laminati
Obrada stropova:	spušteni stropovi tipa Knauf
Vanjska stolarija:	alu + IZO stakla
Unutarnja stolarija:	nije postavljena
Sanitarije:	prosječne kvalitete
Priključci:	struja (agregat), voda (cisterna), odvodnja u septičku jamu; klima uređaji postavljeni i demontirani; grijanje: nije izvedeno
Održavanje:	loše, potpuna devastacija (pretpostavka za uklanjanje)

5. Planski status zemljišta

Za procjenjivano zemljište (k.č.br. 2964/11 i 2964/12 k.o. Labin) ishođena je Lokacijska informacija temeljem Prostornog plana uređenja Općine Prgomet (Sl. glasnik Općine Prgomet br. 10/07)

Građevna parcela

Članak 11.

Određivanje (formiranje) građevinske parcele unutar utvrđenog, izgrađenog i neizgrađenog, građevinskog područja, za svaku građevinu (gradnja, rekonstrukcija ili zamjena obiteljske kuće, stambeno-poslovne zgrade, pomoćne zgrade, zgrada javnog i društvenog sadržaja, sakralne građevine, gospodarske građevine – proizvodne, poslove, ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijskih sadržaja, prometnih građevina, komunalno infrastrukturnih građevina i sustava, javnih i zaštitnih zelenih površina te drugih površina i građevina), u površini i obliku koji omogućava njeno racionalno korištenje, te gradnju sukladno ovim odredbama.

Površina građevinske parcele stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za njenu redovitu upotrebu, kao i zemljište potrebno za rješavanje prometa u mirovanju (parkiralište)

Članak 12.

Građevinska parcela može se formirati od jedne ili više katastarskih čestica ili njihovog dijela poštujući koliko je god moguće granice katastarskih čestica, te biti što pravilnijeg oblika.

Najmanja moguća čestica građevinskog zemljišta može sačinjavati i samu osnovu starog objekta u starim seoskim ambijentima za potrebe rekonstrukcije i sl. ali uz arhitektonsku ispravnost takve izgradnje (prihvaća se zatečeno stanje vlasničkih parcela).

Iznimno, omogućava se formiranje građevinske čestice i na čestici zemljišta koja se površinom većom od polovine novoformirane građevinske čestice nalazi u građevinskom području. Formiranje tih građevnih čestica je moguće na način da se građevinskoj čestici priključi njen preostali dio izvan građevinskog područja ili dio potreban za formiranje građevinske čestice, s tim da građevinska čestica može imati najviše 50 m dužine.

Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite namjene mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne, poslovne, te pored njih gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu.
Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stavka mogu se koristiti i prostori ili građevine koji ranije nisu bili namijenjeni za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog, pomoćnog ili gospodarskog prostora.

Za izgrađenu građevinu za koju nije formirana građevinska parcela, omogućava se određivanje zemljišta za redovnu uporabu, odnosno formiranje građevinske parcele. Zemljište za redovnu uporabu građevine čini pojas zemljišta oko građevine najmanje širine 1 m, odnosno najviše, širine H/2 visine građevine (H/2 se računa od visine vijenca). U zemljište za redovnu uporabu građevine ne mogu biti uključene javno-prometne površine, površine javnog parka ili druge uređene zelene javne površine kao ni dijelovi susjedne već formirane građevinske parcele.

Planom se određuje da dio novoformirane građevinske parcele može biti i unutar zaštitnog pojasa ceste, ali izvan cestovnog zemljišta.

Za poslovne, turističke, sakralne, javne i društvene građevine formiranje građevne parcele moguće je samo ako je građevinska čestica uz već izgrađenu javno-prometnu površinu, širine najmanje 4 m ili ako se prije početka gradnje takva površina osigura, odnosno ako se mogu zadovoljiti najmanje udaljenosti građevine od okolnih građevina te ako je osiguran prostor za uređenje parkirališta.

Planom se određuje formiranje građevinske parcele za građevine prometne i komunalne infrastrukture prema vrsti, prostornim i tehničkim uvjetima za dotičnu prometnu i infrastrukturnu građevinu. Kod formiranja građevinskih parcela prometnica u građevinsku parcelu moraju biti uključeni svi dijelovi prometnice, odnosno sadržaja koju su u funkciji prometnice, uključujući pokose te zemljišni pojas, sukladno posebnim propisima.

Građevinske parcele za pojedine građevine unutar komunalnih infrastrukturnih sustava (trafostanice, rezervoari, prepumpne stanice, uređaji za pročišćavanje otpadnih voda i sl.) moraju biti veličine kojom se osigurava normalno funkcioniranje građevine, odnosno najmanje zemljište za redovnu uporabu te građevine.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA ID: P20180515-277102-Z25
INVESTITOR: GLOBAL RENT d.o.o. , HR-10000 Zagreb, Petrovaradinska 1, OIB 05666540984
KLASA: 350-05/18-10/000111 URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-18-0004 STRANA 3/10

Planom se određuje formiranje posebne građevinske parcele za uređene zelene površine (parkovi, parkovi s dječjim igralištima i sl.). Veličina građevinske parcele se dimenzionira prema raspoloživom prostoru i planiranim sadržajima.
Građevinska čestica na spoju ulica/cesta različitog značaja obvezno se priključuje na ulicu nižeg značaja.

Članak 13.

Svaka građevinska čestica u građevinskom području naselja mora imati neposredan kolni pristup na prometnu površinu, za niski stambeni objekat najmanje širine 3,0 m, a za višestambene, stambeno poslovne, poslovne građevine najmanje 4 m, ukoliko nije drugačije određeno ovim odredbama.

Prometna površina je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

Površina javne namjene (javnoprometna površina ili javni put) je svaka izgrađena prometnica koja zadovoljava sigurnosno tehničke uvjete prometa i nalazi se u režimu upravljanja nadležne uprave za ceste ili je u režimu upravljanja općine kao nerazvrstana cesta.

Izuzetno, omogućava se uređenje pristupa građevinskoj čestici niskog stambenog objekta i manje širine u gusto izgrađenim ruralnim cjelinama i na kosom terenu pretežno izgrađenog dijela naselja(kod rekonstrukcije i interpolacije) , ali ne manje od 1,5 m preko pješačke površine pod uvjetom da se za tu građevinsku česticu osigura prostor za smještaj vozila neposredno uz kolni pristup.

U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja nadležne uprave za ceste, a u slučajevima priključka na nerazvrstanu cestu

posebne uvjete priključenja utvrđuje upravno tijelo općine u postupku izdavanja lokacijske ili građevinske dozvole.

Na neizgrađenim građevnim parcelama unutar izgrađenog dijela naselja koje nemaju direktan pristup na prometnu površinu može se osigurati prilaz na način da se građevnoj parceli priključi dio susjedne parcele koja ima neposredan pristup na prometnu površinu u odgovarajućoj širini, ili preko druge čestice na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevne čestice , ne mijenjajući uvjete uređenja susjedne građevne parcele.

U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja u slučaju da građevna parcela ne može osigurati pristup na prometnu površinu mora se prije izdavanja lokacijske dozvole za građevinu prethodno utvrditi lokacijsku dozvolu za prometnicu.

Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne omogućavaju izgradnju građevina, a koje nemaju direktan pristup sa javne površine, ili se taj pristup ne može osigurati na način određen ovim planom, članka tretiraju se kao zelene površine ili se mogu priključiti susjednoj parceli.

Minimalna udaljenost građevine od javnoprometne površine kategorizirane ceste iznosi 5,0 modnosno prema uvjetima nadležne uprave za ceste. Kod nekategoriziranih cesta iznosi min 4,0 m.Iznimno, udaljenost može biti i manja u slučaju interpolacije građevine između postojećih legalno izgrađenih građevina unutar pretežno izgrađenog dijela naselja, u zaštićenim dijelovima naselja ili kod pojedinačnih zaštićenih građevina.

Minimalna udaljenost građevine od granica susjednih parcela iznosi najmanje 3,0 m za niski stambenu građevinu, odnosno 4,0 m za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine, s tim da udaljenost od susjedne parcele ne smije biti manja od H/2 (H je visina građevine od uređenog terena do krovnog vijenca).

U slučaju rekonstrukcije legalno izgrađenih građevina i interpolacije građevine između postojećih legalno izgrađenih građevina unutar pretežno izgrađenog dijela naselja udaljenosti objekta od susjedne parcele mogu biti i manje. Najmanja udaljenost može biti 1,0 m, bez ostavljanja prozora prema susjednoj parceli.

Prilikom gradnje građevine obvezno je očuvanje prirodne konfiguracije terena građevinske čestice na način da se iskopi izvode samo radi gradnje podruma i temelja, a kosi teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirodnom ili zatečenom nagibu. Ukoliko se objekt gradi uz bujice, tj. povremene vodene tokove, treba regulirati postojeći tok bujice prema posebnim uvjetima.

Visina potpornih zidova ne smije prijeći 1,5 m. Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja i to donji dio visine 1,0 m od punog materijala, te ostali gornji dio transparentan ili u obliku zelene živice.
Iznimno, visina ulične ograde može biti i viša kada je to nužno radi zaštite građevine, načina njenog korištenja ili je u skladu sa susjednim parcelama odnosno tradicijskim načinom gradnje. Visina ograde između susjednih parcela može biti najviše 1,5 m mjereno od kote konačno uređenog terena.

Dogradnja objekta može se vršiti s one strane objekta gdje zadovoljava udaljenost od međe 3,0 m, odnosno od objekta H/2. Dogradnja objekta može se vršiti do međe ako se na taj način zadovoljavaju uvjeti uređenja za dvojne objekte..

Najmanje 30% površine građevinske čestice mora biti hortikulturno uređeni teren.

Između ceste (ulice) i kuće obvezno je uređenje predvrtova.

Teren oko građevine, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina.

Ako se građevine izvode s kosim krovom min.i nagib može iznositi 20^0, a maksimalni nagib 40^0.

Gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te ugrađeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, i tradicionalnim načinom izgradnje prilagođenom podneblju.

Iznimno, prilikom rekonstrukcije ili zamjene postojećih građevina na mjestu i u dimenzijama postojećih građevina moguće je ishoditi lokacijsku, odnosno građevinsku dozvolu za gradnju stambene građevine iako nisu ispunjeni uvjeti u pogledu površine čestice, izgrađenosti čestice i udaljenosti građevine od susjedne građevinske čestice u skladu s člancima 10. 11.i 12. ovih Odredbi.

Članak 14.

Sadržaji sekundarne namjene, kao što su radne, poslovne i ostale djelatnosti osim na način da se utvrdi površina određene namjene, mogu se ostvariti korištenjem zasebne građevine, dijela građevine, zasebne parcele ili dijela parcele uz uvjet da ove aktivnosti ne stvaraju buku i ne zagađuju zrak ili tlo iznad dozvoljenih granica, te ne zahtijevaju teški transport.

Na jednoj građevinskoj parceli u zoni mješovite namjene mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne, poslovne, te pored njih gospodarske i pomoćne građevine koje čine stambenu i gospodarsku cjelinu.
Stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine u drugom planu.

Stambene i stambeno-poslovne građevine

Članak 15.

Stambene građevine su građevine namjenjene isključivo stanovanju, a dijele se na niske stambene građevine (individualni stambeni objekat) i višestambene zgrade.

Niska stambena građevina je građevina stambene namjene s najviše dva stana, koja nema više od podruma i dvije nadzemne etaže namijenjene stanovanju, čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m2 a višestambena građevina je građevina stambene namjene sa tri ili više stanova, koja može imati podrum i tri nadzemne etaže namijenjene stanovanju.

Stambeno-poslovna građevina je svaka zgrada, unutar koje je (osim stambenog dijela) dio prostora namijenjen odvijanju poslovne djelatnosti.

Dio individualnih stambenih objekata moguće je koristiti za obavljanje poslovnih djelatnosti koje ne stvaraju buku, ne zagađuju okolinu i ne ometaju odvijanje prometa.

Na građevinskoj čestici može se graditi samo jedna glavna stambena ili stambeno-poslovna građevina i pomoćne građevine, kao i gospodarske građevine bez izvora zagađenja, i to:
- u sklopu stambene građevine,
- odvojeno od stambene građevine uz iste uvjete,
- uz susjednu među uz uvjet da je granični zid izveden od vatrootpornog materijala, da se na istom ne izvode otvori, te da se odvod vode s krova riješi na vlastitoj parceli, te uz suglasnost susjeda.

Izgrađenost građevinske parcele (kig) je površina svih objekata na građevnoj parceli.

Članak 16.

Minimalne i maksimalne površine građevinskih parcela za nisku stambenu građevinu u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja iznose:

Minimalno 200 m2, maksimalno 800 m2, za otvoreni tip izgradnje, slobodnostojeća građevina
Minimalno 150 m2, maksimalno 600 m2, za poluotvoreni tip izgradnje, građevina u bloku
Minimalno 150 m2, maksimalno 400 m2, za građevine u nizu.

Minimalne i maksimalne površine građevinskih parcela za nisku stambenu građevinu neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja iznose:
Minimalno 300 m2, maksimalno 1200 m2, za otvoreni tip izgradnje,
Minimalno 250 m2, maksimalno 800 m2, za poluotvoreni tip izgradnje,

Minimalne i maksimalne dozvoljene površine građevinskih parcela za stambene građevine (višestambene zgrade) i stambeno poslovne zgrade u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja iznose:
Minimalno 400 m2, maksimalno 2000 m2, za slobodno stojeće građevine
Minimalno 300 m2, maksimalno 1000 m2, za dvojne građevine

Iznimno se planom dozvoljava odstupanje o najmanje veličine građevinske parcele za stambene, pomoćne i gospodarske građevine unutar zaštićenih ruralnih cjelina gdje se zadržava postojeća matrica u formiranju građevinskih parcele.

Za građevne čestice kojima se planiranjem trase prometnica smanjuje površina građevne čestice, najmanja površina može biti i manja od navedene. U izgrađenom dijelu naselja može biti manja do 20 % a u neizgrađenom dijelu naselja može biti manja do 10 %.

Članak 17.

Izgrađenost građevinske parcele (kig) za stambene i stambeno poslovne građevine iznosi najviše:
35 % za otvoreni tip izgradnje, (kig=0,35), a maksimalni (kis=1,2)
40% za poluotvoreni tip izgradnje, (kig=0,4), a maksimalni (kis=1,4)
50% za građevine u nizu, (kig=0,5), a maksimalni (kis=1,8)

Podrum je najniža etaža građevine , potpuno ukopani dio građevine

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA ID: P20180515-277102-Z25
INVESTITOR: GLOBAL RENT d.o.o. , HR-10000 Zagreb, Petrovaradinska 1, OIB 05666540984
KLASA: 350-05/18-10/000111 URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-18-0004 STRANA 6/10

Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu (E) do Po+P+k (podrum, prizemlje i krov), odnosno visinu najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću površinu od 50 m^2 ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevinskoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevinske čestice i ne mogu se postavljati između glavne građevine i javno prometne površine.

Garaže se u pravilu grade u sklopu ili gabaritu stambene građevine. Izuzetno, u slučaju kosog terena, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti je najmanje 5,0 m od ruba kolnika ceste.

Pomoćni objekt (garaža) može se graditi i bliže od 3,0 m od granice susjedne parcele na način da se prisloni uz među susjeda s time da ne smije imati otvore prema susjedu ili ukoliko se izgradnjom iste ne ugrožavaju uvjeti stanovanja u susjednom objektu.

Bliže od 3,0 m od granice susjedne građevinske parcele ne mogu se graditi pomoćni objekti sa funkcijom pomoćne kuhinje ili druge namjene ukoliko ista predviđa upotrebu roštilja sa dimnjakom, otvorenog ložišta, kamina i sl.

Na građevinskoj parceli se može smjestiti i montažni objekt u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti (kiosk).Maksimalna visina objekta iznosi 3,0 m, a površina maksimalno 12 m2.
Udaljenost montažnog objekta od ruba javno prometne površine ne može biti manja od 3,0 m.

Podrum može imati veću površinu od površine nadzemne građevine i može zauzeti najviše 50% površine građevinske čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine, u tom slučaju podrum izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, umjetno oblikovani humci, zelene ograde i sl.).
Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca najviše etaže.
Suteren (S) Suteren je dio građevine i ukopan najmanje 50 % svog volumena u konačno uređeni teren, sa najviše jednim svojim pročeljem izvan terena.

Maksimalna visina objekata za niski stambeni objekat može biti veličine (E) do Po (S) + P +1+ Pk (podrum, prizemlje, kat i potkrovlje) odnosno 7 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do gornje kote vijenca.

Maksimalna visina višestambene, stambeno-poslovne građevina može biti veličine (E) do Po(S)+P+2+Kk (podrum, prizemlje, 2 kat i krov), odnosno 9,0 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do gornje kote vijenca.

Pomoćne građevine

Članak 18.

Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i sl.
Pmoćne građevine se grade na istoj parceli sa stambenom građevinom i s istom čine funkcionalnu cjelinu i njihova površina ulazi u izgrađenost građevne parcele.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA ID: P20180515-277102-Z25
INVESTITOR: GLOBAL RENT d.o.o. , HR-10000 Zagreb, Petrovaradinska 1, OIB 05668540984
KLASA: 350-05/18-10/000111 URBROJ: 2181/1-11-00-0008-18-0004 STRANA 7/10

Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu (E) do Po+P+k (podrum, prizemlje i krov), odnosno visinu najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću površinu od 50 m^2 ako se grade kao izdvojene tlocrtne površine na građevinskoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 3,0 m od granice građevinske čestice i ne mogu se postavljati između glavne građevine i javno prometne površine.

Garaže se u pravilu grade u sklopu ili gabaritu stambene građevine. Izuzetno, u slučaju kosog terena, garaža se može graditi odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini na udaljenosti od najmanje 3,0 m od ruba kolnika ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti je najmanje 5,0 m od ruba kolnika ceste.

Pomoćni objekt (garaža) može se graditi i bliže od 3,0 m od granice susjedne parcele na način da se prisloni uz među susjeda s time da ne smije imati otvore prema susjedu ili ukoliko se izgradnjom iste ne ugrožavaju uvjeti stanovanja u susjednom objektu.

Bliže od 3,0 m od granice susjedne građevinske parcele ne mogu se graditi pomoćni objekti sa funkcijom pomoćne kuhinje ili druge namjene ukoliko ista predviđa upotrebu roštilja sa dimnjakom, otvorenog ložišta, kamina i sl.

Na građevinskoj parceli se može smjestiti i montažni objekt u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti (kiosk).Maksimalna visina objekta iznosi 3,0 m, a površina maksimalno 12 m2.
Udaljenost montažnog objekta od ruba javno prometne površine ne može biti manja od 3,0 m.

Poslovne građevine (u građevinskom području naselja)
Članak 19.

Poslovnim građevinama smatraju se građevine:
- namijenjene za tihe i čiste djelatnosti (kancelarije, uredi, trgovački, turističko ugostiteljski sadržaji, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji),
- namijenjene za bučne i potencijalno štetne po okolinu djelatnosti (manji proizvodni pogoni, te automehaničarske, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske radionice, klaonice i sl.)

Poslovna građevina je svaka zgrada čiji su prostori, osim pomoćnih, namijenjeni isključivo obavljanju određene djelatnosti (proizvodna, uslužna i dr.).

Ugostiteljsko-turistička građevina je svaka zgrada ili skup zgrada čiji su prostori, osim pomoćnih, namijenjeni obavljanju ugostiteljsko-turističke djelatnosti te je sukladna posebnim propisima. Razvoj turističke djelatnosti temeljit će se na revitalizaciji i očuvanju ambijentalnih cjelina urbane i ruralne cjeline) kulturne baštine i spomeničkog blaga, te na očuvanju i oplemenjivanju prirodnih ambijenata.

Društvena građevina svaka zgrada čiji su prostori namijenjeni javnim sadržajima (uprava, knjižnica, čitaonica, dječji vrtić, škola, ambulanta, prostori udruga, dom za stare i nemoćne i dr.).

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Bučne i potencijalno štetne djelatnosti ne mogu se locirati u zonama građevinskog područja naselja već isključivo ui gospodarskoj zoni, a postojeći pogoni se mogu zadržati uz provedbu odgovarajućih mjera zaštite ili prenamijeniti u manje štetne djelatnosti.

Članak 20.

Maksimalna visina poslovne građevina (može biti veličine (E) do Po(S)+P+2+Kk (podrum, prizemlje, 1 kat i krov), odnosno 9,0 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do gornje kote vijenca.

Minimalne i maksimalne dozvoljene veličine građevinskih parcele za poslovne građevine namijenjene za tihe i čiste djelatnosti, i turističko-ugostiteljske sadržaje unutar građevinskog područja naselja iznose.
Minimalno 400 m2, maksimalno 3000 m2, za slobodno stojeće građevine

Izgrađenost građevinske parcele (kig) za poslovne građevine iznosi najviše 35 %, (kig=0,35), a maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis=1,5)
Podrum može imati veću površinu od površine nadzemne građevine i može zauzeti najviše 50% površine građevinske čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine, u tom slučaju podrum izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, umjetno oblikovani humci, zelene ograde i sl.).

Članak 61.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcijom postojećih građevina, ovisno o vrsti i namjeni potrebno je urediti parkirališta / garaže na građevnoj čestici. Izuzetno, moguće je uređenje parkirališnog / garažnog prostora i na javno prometnoj površini za sadržaje koji su smješteni u prizemlju građevina orijentiranih na ulicu (trgovina, ugostiteljstvo i sl.), pod uvjetom da se time ne pogoršavaju prometni uvjeti šireg područja, posebno uvjeti prometa u mirovanju. Utvrđuje se slijedeći broj potrebnih parkirališnih / garažnih mjesta (PM), ovisno o vrsti i namjeni građevina:

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta:

Namjena	Tip građevine	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM)	
Stanovanje	stambene građevine	1 PM/50 m^2 x 1,25 (uvećano za 25% za posjetitelje)	
Ugostiteljstvo i turizam	restoran, kavana	1 PM/25 m^2	
	caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/10 m^2	
	smještajni objekti iz skupine hotela	1 PM/50 m^2	
	samački hoteli, pansioni	1 PM/100 m^2	
Trgovina i skladišta	robna kuća, supermarket	1 PM na 15 m^2 prodajne površine	
	ostale trgovine	1 PM na 30 m^2 prodajne površine	najmanje 2 PM

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA ID: P20180515-277102-Z25
INVESTITOR: GLOBAL RENT d.o.o. , HR-10000 Zagreb, Petrovaradinska 1, OIB 05666540984
KLASA: 350-05/18-10/000111, URBROJ: 2181/1-11-00-00/06-18-0004 STRANA 9/10

	skladišta	1 PM na 100 m^2	
Poslovna i javna namjena	banke, agencije, poslovnice (javni dio)	1 PM na 25 m^2	najmanje 2 PM
	uredi i kancelarije	1 PM na 50 m^2	
Industrija i zanatstvo	industrijski objekti	1 PM na 70 m^2	
	zanatski objekti	1 PM na 50 m^2	
	auto servis	1 PM na 20 m^2	
Kultura, odgoj, zdravstvo i obrazovanje	dječji vrtići i jaslice	1 PM/50 m^2	
	osnovne i srednje škole	1 PM/100 m^2	
	kina, dvorane za javne skupove	1 PM/50 m^2	
	crkve	1 PM/50 m^2	
	ambulante, poliklinike, dom zdravlja	1 PM/20 m^2	
	domovi za stare	1 PM/200 m^2	
Šport i rekreacija	Športski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/250m^2 površine	
	Športski objekti zatvoreni, bez gledališta	1 PM/50m^2 površine	
	Športski objekti i igrališta s gledalištem	1 PM/100 m^2	
Komunalni i prometni sadržaji			
	Tehničko-tehnološke građevine	1 PM/50 m^2	minimalno 1PM
	Benzinske postaje	1 PM/25 m^2	
Groblja			Minimalno 10 PM

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta iz gornje tablice određen je u odnosu na bruto razvijenu površinu odgovarajućeg tipa građevine.

U bruto razvijenu površinu za izračun PM ne uračunava se površina garaže i površina jednonamjenskih skloništa.

Na javnim parkiralištima, od ukupnog broja parkirališnih mjesta, najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida. Na parkiralištima s manje od 20 mjesta koja se nalaze uz ambulantu, ljekarnu, trgovinu dnevne opskrbe, poštu, restoran i predškolsku ustanovu mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozilo invalida.
Postojeće garaže ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA ID: P20180515-277102-Z25
INVESTITOR: GLOBAL RENT d.o.o. , HR-10000 Zagreb, Petrovaradinska 1, OIB 05666540984
KLASA: 350-05/18-10/000111 URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-18-0004 STRANA 10/10

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – građevinskih zemljišta i građevina ugostiteljsko turističke namjene

Ponuda građevinskih zemljišta (na širem području) namijenjenih izgradnji ugostiteljsko-turističkih sadržaja locirana su kako unutar građevinskih područja naselja tako i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, sličnih karakteristika s procjenjivanim zemljištem s aspekta pristupa na javno prometnu površinu i komunalnu opremljenost te mogućnosti gradnje.

Cijene građevinskih zemljišta slične namjene i ostalih karakteristika na širem području naselja Maljkovići koja su uglavnom smještena unutar građevinskih područjima naselja kreće se u rasponu od 25,00 do 60,00 EUR/čm, ovisno o mikrolokaciji, veličini zemljišta, komunalnoj opremljenosti, pristupu, pogledu, mogućnostima izgradnje i sl.
U ponudi je trenutno na sličnim lokacijama manji broj građevinskih zemljišta sa sličnim ili istim uvjetima gradnje te je mogućnost prodaje nekretnine ostvariva u duljem vremenskom periodu s obzirom na dislociranost od mora, većih naselja i td.

Ovaj elaborat revizije procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini dana 31. prosinca 2019. godine, Izvatka iz Zemljišne knjige i ostale prethodno navedene dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene ili preuzete s web stranica Ministarstva pravosuđa i Općine Prgomet.
Prilikom izrade ovog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- 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 pomorskom dobru (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 136/06; 135/10; 14/11; 55/12; 93/2017; 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za
- dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Željko Uhlir, Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ 2016.)

Z A K L J U Č A K

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene vrijednosti nekretnine utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine i to izgrađenog građevinskog zemljišta i devastiranih građevina u naselju Maljkovići koje su nekretnine upisane u Zemljišno knjižni Odjel Kaštel Lukšić Općinskog suda u Splitu, zk.ul.br. 660 k.o. Labin, zk.č.br. 2964/11 i 2964/12.

Površina procjenjivanog zemljišta iznosi 5.841,00 čm a KVP devastiranih građevina 339,59 čm.

Ovim elaboratom revizije procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – građevinskog zemljišta i devastiranih građevina u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**158.466,05 €**
ZAOKRUŽENO	**158.000,00 €**
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	**339,59 m2**
JEDINIČNA CIJENA	**465,27 €/m2**

napomena: iskazana tržišna vrijednost ne sadržava poreze na promet nekretnina

Elaborat procjene poslužiti će Naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenu izradila : **Zagreb, 31. prosinca 2019.**

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su-81/17



PRILOZI

Prilog br. 1	Fotodokumentacija
Prilog br. 2	Izračun površina
Prilog br. 3	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom – analiza usporednih zemljišta (međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika)
Prilog br. 4	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta – rezultat
Prilog br. 5	Procjena vrijednosti nekretnine – troškovnom metodom
Prilog br. 6	Verificirani **e-izvadak**, zk.ul.br. 660 k.o. Labin
Prilog br. 7	Posjedovni list broj 1128 k.o. Labin preuzet sa www.katastar.hr **– nije javna isprava**
Prilog br. 8	Kopija katastarskog plana preuzeta sa www.katastar.hr **– nije javna isprava**
Prilog br. 9	građevinska dozvola za rekonstrukciju i dogradnju poslovnog objekta i prenamjenu u građevinu gospodarske namjene
Prilog br. 10	lokacijska informacija od 05.06.2019. godine
Prilog br. 11	Izjava o nepristranosti i neovisnosti
Prilog br. 12	Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

Prilog br. 1












































































DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

Prilog br. 2

POSLOVNI KOMPLEKS			
Prostorija	**Korisna površina KP m^2**	**Koeficijent korisne vrijednosti površina**	**Korisna vrijednost površina KVP m^2**
PODRUM			
Natkrivena terasa	55,30	0,50	27,65
Natkrivena terasa	50,46	0,50	25,23
Pristupne stepenice	5,20	0,25	1,30
WC zaposlenici M	9,36	1,00	9,36
WC zaposlenici Ž	9,36	1,00	9,36
WC gosti M	7,59	1,00	7,59
WC gosti Ž	8,03	1,00	8,03
Pristupne stepenice	17,00	0,25	4,25
UKUPNO PODRUM:	**162,30**		**92,77**
PRIZEMLJE			
Ugostiteljski prostor	78,26	1,00	78,26
Ugostiteljski prostor	36,02	1,00	36,02
Ugostiteljski prostor	51,67	1,00	51,67
Pristupne stepenice	11,92	0,25	2,98
UKUPNO PRIZEMLJE:	**177,87**		**168,93**
POMOĆNE GRAĐEVINE			
Objekt uz sjeverni ulaz	10,00	1,00	10,00
Objekt uz zapadnu ogradu	27,89	1,00	27,89
Objekt uz južnu ogradu	40,00	1,00	40,00
UKUPNO POTKROVLJE:	**77,89**		**77,89**
SVEUKUPNO :	**418,06**		**339,59**

SAŽETAK	**KVP (m^2)**	**GBP (m^2)**	**BV (m^3)**
POSLOVNI KOMPLEKS	339,59	405,12	1.241,69
UKUPNO :	**339,59**	**405,12**	**1.241,69**

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

Prilog br. 3

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	LOKACIJA	Plano	Kaštel Štafilić	Kaštel Štafilić
	k.č.	6999/2	140	180
	k.o.	Trogir	Kaštel Štafilić	Kaštel Štafilić
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	ID ZKC	613313	834373	1006590
	VRSTA NEKRETNINE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.06.2016.	22.11.2017.	08.01.2018.
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS NEKRETNINE U PROMETU	474.000,00 kn	226.752,33 kn	62.255,18 kn
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije	7,50 kn	7,56 kn	7,44 kn
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS NEKRETNINE U PROMETU	63.168,96 €	30.000,00 €	8.370,00 €
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU	1.053,00 m2	880,00 m2	309,93 m2
	JEDINIČNA CIJENA	59,99 €/m2	34,09 €/m2	27,01 €/m2
	NAMJENA	M - mješovita	M - mješovita	M - mješovita
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
	Ulazni podatak	1,0	1,0	1,0
	Odabrana vrijednost	1,0	1,0	1,0
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	1.	1.	1.
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE			
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE**			
	Indeks na dan transakcije	100,33	108,67	110,54
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,19	1,10	1,08
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	71,30 €/m2	37,41 €/m2	29,13 €/m2

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE**			
	POREDBENI POKAZATELJI	KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE		
	Koeficijent iskoristivosti	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA			
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00
	Površina čestice u prometu	Manja	Manja	Manja
		0,85	0,85	0,75
	Položaj (mikrolokacija)	Bolja	Slična	Slična
		0,80	1,00	1,00
	Oblik čestice	Bolji	Bolji	Bolji
		0,90	0,90	0,95
	Atraktivnost	Bolja	Slična	Slična
		0,70	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	30,54 €/m2	28,62 €/m2	20,76 €/m2
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**26,64 €/m2**		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	3,90 €/m2	1,98 €/m2	-5,88 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	14,66%	7,42%	-22,08%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	30,54 €/m2	28,62 €/m2	20,76 €/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	3,90 €/m2	1,98 €/m2	-5,88 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	14,66%	7,42%	-22,08%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	15,25	3,91	34,60
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	53,76		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	5,18	19,46%	
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	10,37		
	ODABRANA POČETNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**26,64 €/m2**		

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

Prilog br. 4

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		26,64 €/m2
Ukupna površina zemljišta		5.841,00 m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**155.596,05 €**
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**155.596,05 €**
ZAOKRUŽENO		**156.000,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**26,71 €/m2**

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

Prilog br. 5

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM						
					TEČAJ	31.12.2019.
					EUR	KN
					1,00 €	7,442580 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						
Površina zemljišta	Pz =	5.841,00	m^2			
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	26,71 €	$/m^2$		198,77 kn	$/m^2$ NKP
Prometna vrijednost zemljišta	**Vz =**	**156.000,00 €**			**1.161.042,48 kn**	
VRIJEDNOST UREĐENJA ZEMLJIŠTA						
Površina zemljišta	Pz = cca	0,00	m^2			
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	0,00 €	$/m^2$		0,00 kn	$/m^2$ NKP
Prometna vrijednost uređenja zemljišta	**Vz =**	**0,00 €**			**0,00 kn**	
KOMUNALNI DOPRINOS						
Bruto volumen	Bv =	1.241,69	m^3			
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	1,61 €	$/m^3$		12,00 kn	$/m^3$
Vrijednost komunalnog doprinosa	**Vkd =**	**2.002,03 €**			**14.900,28 kn**	
VODNI DOPRINOS						
Bruto volumen	Bv =	1.241,69	m^3			
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	1,35 €	$/m^3$		10,05 kn	$/m^3$
Vrijednost vodnog doprinosa	**Vkd =**	**1.676,70 €**			**12.478,98 kn**	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU % OD NGV						
Troškovi priključaka	2,0%	11,00 €	$/m^2$		81,87 kn	$/m^2$
Vrijednost priključaka		**3.735,49 €**			**27.801,68 kn**	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING % OD NGV						
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	3,5%	19,25 €	$/m^2$ NKP		143,27 kn	$/m^2$ NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije		**6.537,11 €**			**48.652,95 kn**	
TAKSE, DOPRINOSI % OD NGV						
Ostali troškovi (doprinosi, takse)	0,5%	2,75 €	$/m^2$ NKP		20,47 kn	$/m^2$ NKP
Vrijednost taksa		**933,87 €**			**6.950,42 kn**	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST						
	Učešće u ukupnoj vrijednosti	**EUR**			**HKN**	
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	550,00 €	$/m^2$ NKP		4.093,42 kn	$/m^2$ NKP
Korisna vrijednost površina	KVP =	**339,59**	m^2			
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		**186.774,50 €**			**1.390.084,16 kn**	
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI						
GODINA PROCJENE		2019	godina			
GODINA IZGRADNJE - OBNOVE		2005	godina			
STAROST OBJEKTA - G		14	godina			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		90	godina		Prilog 9. Pravilnika	
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		76	godina			
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade			
	2,5	3	4,5			
Odabrani faktor korištenja		4,5				
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		15,56%				
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		28,00%			Prilog 10. Pravilnika	
OOVK (OVK*PoOVK)		25 god				
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		65 god				
Linearni otpis - LO (ZS/OVK) %		72,22%				
Ostatak nakon linearnog otpisa (%) (100%-LO(%))		27,78%				
REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI (SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST)		**51.881,81 €**			**386.134,49 kn**	

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV						
TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV	25,0%	46.693,63 €	/m² NKP		347.521,04 kn	/m² NKP
Vrijednost troškova		**46.693,63 €**			**347.521,04 kn**	
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		**EUR**			**HKN**	
Reducirana vrijednost objekta zbog starosti =		51.881,81 €			386.134,49 kn	
Vrijednost zemljišta =		156.000,00 €			1.161.042,48 kn	
Reducirana vrijednost uređenja zemljišta =		0,00 €			0,00 kn	
Vrijednost komunalnog doprinosa =		2.002,03 €			14.900,28 kn	
Vrijednost vodnog doprinosa =		1.676,70 €			12.478,98 kn	
Vrijednost priključaka =		3.735,49 €			27.801,68 kn	
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =		6.537,11 €			48.652,95 kn	
Vrijednost taksi =		933,87 €			6.950,42 kn	
Troškovi uklanjanja nedostataka i šteta =		46.693,63 €			347.521,04 kn	
UKUPNO =		**176.073,38 €**			**1.310.440,24 kn**	

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Položaj/ Lokacija	Održavanje	Komercijalna iskoristivost nekretnine	Razvojni potencijal	Atraktivnost
Raspon parametra:	Neznatan: 0 %	Dobra lokacija: 0 do + 5%	Ispodprosječno održavanje: od ≤- 5 % do -20%	-	Uočljiv: > 0% do +15%	Loša: -25% do 0 %
Odabrani iznos parametra:	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	5,00%	-5,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	**0,90**					

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	**158.466,05 €**	**1.179.396,22 kn**	
ZAOKRUŽENO:	**158.000,00 €**	**1.179.000,00 kn**	
Jedinična cijena:	**465,27 €/m2**	**3.462,79 kn**	/m²

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

Prilog br. 6

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 28.01.2020. 00:33 Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313530, LABIN **Broj ZK uloška: 660**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2059/2015
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2964/11					Pripis iz uloška 519
		POSLOVNA ZGRADA			189	
		POMOĆNA ZGRADA			13	
		DVORIŠTE			2791	
2.	2964/12					Pripis iz uloška 601
		POMOĆNA ZGRADA			49	
		POSLOVNA ZGRADA			42	
		DVORIŠTE			2757	
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
FIMA RENT D.O.O. VARAŽDIN, OIB: 05666540984, VARAŽDIN,VRAZOVA 25		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.10.2015. broj Z-2059/15 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 30. travnja 2014. godine, ovjerenog pred javnim bilježnikom Stjepanom Trstenjakom iz Varaždina, br. OV - 2087/14 i izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Varaždinu od 08. kolovoza 2014. godine, koji se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod poslovnim brojem Z - 1844/14, uknjižuje se na teret nerketnina opisanih u listu A I, pravo , u korist: **DARY D.O.O.ČAKOVEC, OIB: 25321510881, ČAKOVEC,TINA UJEVIĆA 20**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2020.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

Prilog br. 7

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 28.01.2020. 00:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LABIN (Mbr. 313530)

Posjedovni list: 369

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FIMA RENT D.O.O., VRAZOVA 25, VARAŽDIN (VLASNIK)	05666540984

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
		2964/11	**CESTA DR.F.TUĐMANA**	**2993**	**15**		
			POSLOVNA ZGRADA, Labin, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 9	189			
			POMOĆNA ZGRADA, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA, LABIN	13			
			DVORIŠTE	2791			
		2964/12	**OGRADA**	**2848**	**15**		
			POMOĆNA ZGRADA, OGRADA	49			
			POSLOVNA ZGRADA, OGRADA	42			
			DVORIŠTE	2757			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**5841**			

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

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

Prilog br. 8

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

K.o. LABIN
k.č.br.: 2964/11 , 2964/12

KLASA: 935-06/17-01/1656
URBROJ: 541-26-04-01/6-17-2
KAŠTEL SUĆURAC, 04.12.2017.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2880
Izvorno mjerilo 1:2880

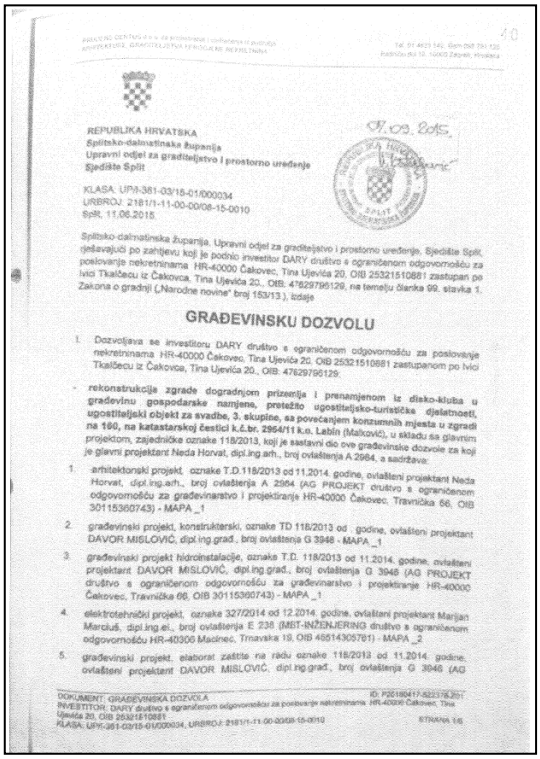


Upravna pristojba prema tar. br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima. Upravna pristojba po tar. br. I ne naplaćuje se.

Službena osoba: Ivica Zrilić, upravni referent
Stručni referent za katastarske poslove

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798

Prilog br. 9



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Sjedište Split

KLASA: UP/I-361-03/15-01/000034
URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-15-0010
Split, 11.06.2015.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Sjedište Split, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor DARY društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama HR-40000 Čakovec, Tina Ujevića 20, OIB 25321510881 zastupan po Ivici Tkalčecu iz Čakovca, Tina Ujevića 20,, OIB: 47629796129, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine" broj 153/13.), izdaje

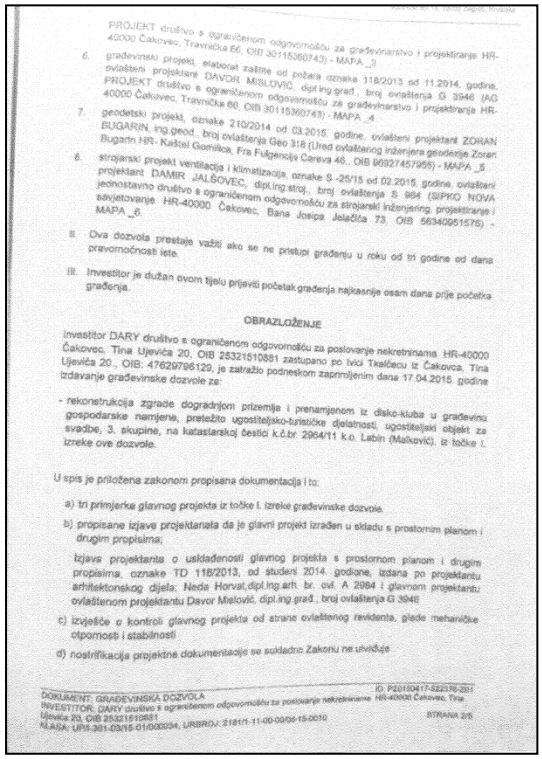
GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru DARY društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama HR-40000 Čakovec, Tina Ujevića 20, OIB 25321510881 zastupanom po Ivici Tkalčecu iz Čakovca, Tina Ujevića 20., OIB: 47629796129.

- **rekonstrukcija zgrade dogradnjom prizemlja i prenamjenom iz disko-kluba u građevinu gospodarske namjene, pretežito ugostiteljsko-turističke djelatnosti, ugostiteljski objekt za svadbe, 3. skupine, sa povećanjem korisnih mjesta u zgradi na 160, na katastarskoj čestici k.č.br. 2964/11 k.o. Labin** (Malkovići), u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 118/2013, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Neda Horvat, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2964, a sadržava:

1. arhitektonski projekt, oznake T.D.118/2013 od 11.2014. godine, ovlašteni projektant Neda Horvat, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2964 (AG PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo i projektiranje HR-40000 Čakovec, Travnička 66, OIB 30115360743) - MAPA _1
2. građevinski projekt, konstrukterski, oznake TD 118/2013 od . godine, ovlašteni projektant DAVOR MISLOVIĆ, dipl.ing.grad., broj ovlaštenja G 3948 - MAPA _1
3. građevinski projekt hidroinstalacije, oznake T.D. 118/2013 od 11.2014. godine, ovlašteni projektant DAVOR MISLOVIĆ, dipl.ing.grad., broj ovlaštenja G 3948 (AG PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo i projektiranje HR-40000 Čakovec, Travnička 66, OIB 30115360743) - MAPA _1
4. elektrotehnički projekt, oznake 327/2014 od 12.2014. godine, ovlašteni projektant Marijan Marciuš, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 238 (MBT-INŽENJERING društvo s ograničenom odgovornošću HR-40306 Macinec, Trnavska 19, OIB 46514305781) - MAPA _2
5. građevinski projekt, elaborat zaštite na radu oznake 118/2013 od 11.2014. godine, ovlašteni projektant DAVOR MISLOVIĆ, dipl.ing.grad., broj ovlaštenja G 3948 (AG

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA ID: P20150417-022376-201
INVESTITOR: DARY društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama HR-40000 Čakovec, Tina Ujevića 20, OIB 25321510881
KLASA: UP/I-361-03/15-01/000034, URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-15-0010 STRANA 1/5



PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo i projektiranje HR-40000 Čakovec, Travnička 66, OIB 30115360743) - MAPA _3

6. građevinski projekt, elaborat zaštite od požara oznake 118/2013 od 11.2014. godine, ovlašteni projektant DAVOR MISLOVIĆ, dipl.ing.grad., broj ovlaštenja G 3948 (AG PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo i projektiranje HR-40000 Čakovec, Travnička 66, OIB 30115360743) - MAPA _4
7. geodetski projekt, oznake 210/2014 od 03.2015. godine, ovlašteni projektant ZORAN BUGARIN, ing.geod., broj ovlaštenja Geo 318 (Ured ovlašteног inženjera geodezije Zoran Bugarin HR- Kaštel Gomilica, Fra Fulgencija Careva 46., OIB 90327457995) - MAPA _5
8. strojarski projekt ventilacija i klimatizacija, oznake S -25/15 od 02.2015. godine, ovlašteni projektant DAMIR JALŠOVEC, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 984 (SIPKO NOVA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za strojarski inženjering, projektiranje i savjetovanje HR-40000 Čakovec, Bana Josipa Jelačića 73, OIB 56340051575) - MAPA _6

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

III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

OBRAZLOŽENJE

Investitor DARY društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama HR-40000 Čakovec, Tina Ujevića 20, OIB 25321510881 zastupano po Ivici Tkalčecu iz Čakovca, Tina Ujevića 20., OIB: 47629796129, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 17.04.2015. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- rekonstrukcija zgrade dogradnjom prizemlja i prenamjenom iz disko-kluba u građevinu gospodarske namjene, pretežito ugostiteljsko-turističke djelatnosti, ugostiteljski objekt za svadbe, 3. skupine, na katastarskoj čestici k.č.br. 2964/11 k.o. Labin (Malkovići), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

a) tri primjerke glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole

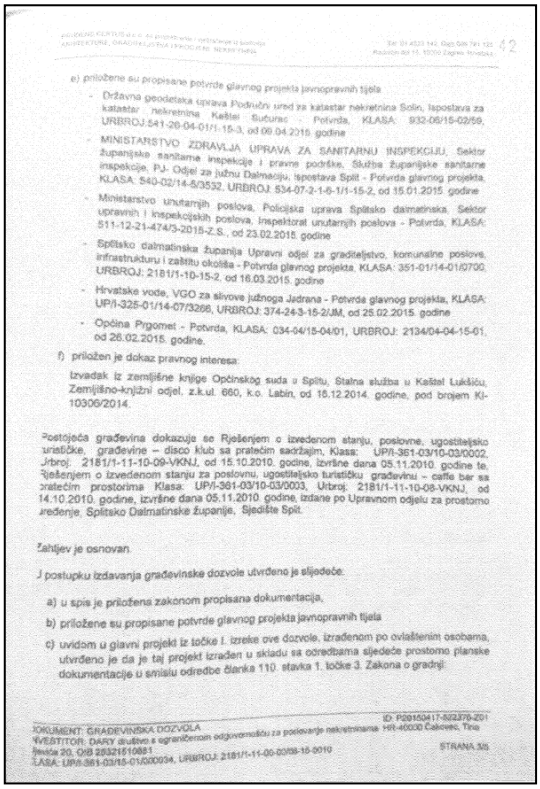
b) propisane izjave projektanata da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima;

Izjava projektanta o usklađenosti glavnog projekta s prostornom planom i drugim propisima, oznake TD 118/2013, od studeni 2014. godine, izdana po projektantu arhitektonskog dijela; Neda Horvat,dipl.ing.arh. br. ovl. A 2964 i glavnom projektantu ovlaštenom projektantu Davor Mislović, dipl.ing.grad., broj ovlaštenja G 3948

c) izvješće o kontroli glavnog projekta od strane ovlaštenog revidenta, glede mehaničke otpornosti i stabilnosti

d) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA ID: P20150417-022376-201
INVESTITOR: DARY društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama HR-40000 Čakovec, Tina Ujevića 20, OIB 25321510881
KLASA: UP/I-361-03/15-01/000034, URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-15-0010 STRANA 2/5



e) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela

- Državna geodetska uprava Područni ured za katastar nekretnina Solin, Ispostava za katastar nekretnina Kaštel Sućurac - Potvrda, KLASA: 932-06/15-02/59, URBROJ:541-20-04-01/1-15-3, od 09.04.2015. godine
- MINISTARSTVO ZDRAVLJA UPRAVA ZA SANITARNU INSPEKCIJU, Sektor županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške, Služba županijske sanitarne inspekcije, PJ- Odjel za južnu Dalmaciju, Ispostava Split - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 540-02/14-5/3532, URBROJ: 534-07-2-1-6-1/1-15-2, od 15.01.2015. godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Splitsko dalmatinska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, Inspektorat unutarnjih poslova - Potvrda, KLASA: 511-12-21-474/3-2015-Z.S., od 23.02.2015. godine
- Splitsko dalmatinska županija Upravni odjel za graditeljstvo, komunalne poslove, infrastrukturu i zaštitu okoliša - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 351-01/14-01/0700, URBROJ: 2181/1-10-15-2, od 16.03.2015. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana - Potvrda glavnog projekta, KLASA: UP/I-325-01/14-07/3266, URBROJ: 374-24-3-15-2/JM, od 25.02.2015. godine
- Općina Prgomet - Potvrda, KLASA: 034-04/15-04/01, URBROJ: 2134/04-04-15-01, od 26.02.2015. godine.

f) priložen je dokaz pravnog interesa:

Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Kaštel Lukšiću, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 660, k.o. Labin, od 15.12.2014. godine, pod brojem KI-10306/2014.

Postojeća građevina dokazuje se Rješenjem o izvedenom stanju, poslovne, ugostiteljsko turističke, građevine – disco klub sa pratećim sadržajim, Klasa: UP/I-361-03/10-03/0002, Urbroj: 2181/1-11-10-09-VKNJ, od 15.10.2010. godine, izvršne dana 05.11.2010. godine te, Rješenjem o izvedenom stanju za poslovnu, ugostiteljsko turističku građevinu – caffe bar sa pratećim prostorima Klasa: UP/I-361-03/10-03/0003, Urbroj: 2181/1-11-10-08-VKNJ, od 14.10.2010. godine, izvršne dana 05.11.2010. godine, izdane po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Splitsko Dalmatinske županije, Sjedište Split.

Zahtjev je osnovan.

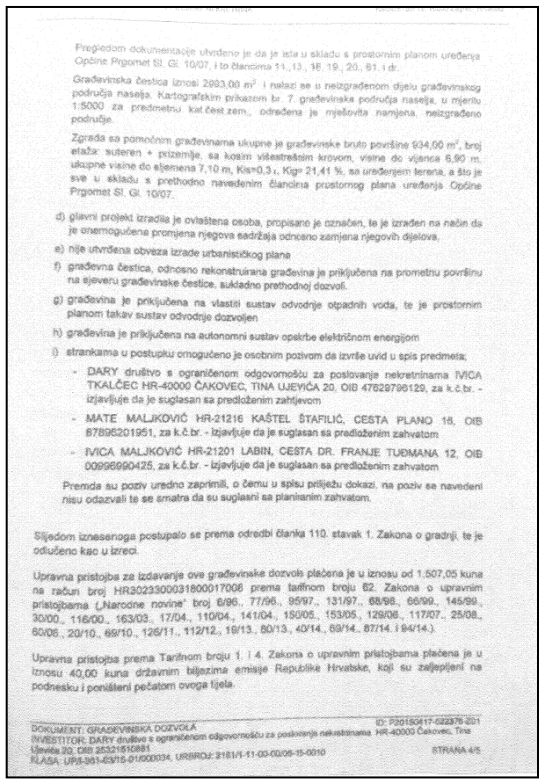
U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,

b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela

c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA ID: P20150417-022376-201
INVESTITOR: DARY društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama HR-40000 Čakovec, Tina Ujevića 20, OIB 25321510881
KLASA: UP/I-361-03/15-01/000034, URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-15-0010 STRANA 3/5



Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u skladu s prostornim planom uređenja Općine Prgomet Sl. Gl. 10/07. i to člancima 11.,13., 16.,19., 20., 61. i dr.

Građevinska čestica iznosi 2893,00 m² i nalazi se u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Kartografskim prikazom br. 7. građevinska područja naselja, u mjerilu 1:5000 za predmetnu kat.čest.zem., određena je mješovita namjena, neizgrađeno područje.

Zgrada sa pomoćnim građevinama ukupne je građevinske bruto površine 934,00 m², broj etaža: suteren + prizemlje, sa kosim višestrešnim krovom, visine do vijenca 6,90 m, ukupne visine do sljemena 7,10 m, Kis=0,3 i., Kig= 21,41 %, sa uređenjem terena, a što je sve u skladu s prethodno navedenim člancima prostornog plana uređenja Općine Prgomet Sl. Gl. 10/07.

d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,

e) nije utvrđena obveza izrade urbanističkog plana

f) građevna čestica, odnosno rekonstruirana građevina je priključena na prometnu površinu na sjeveru građevinske čestice, sukladno prethodnoj dozvoli.

g) građevina je priključena na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, te je prostornim planom takav sustav odvodnje dozvoljen

h) građevina je priključena na autonomni sustav opskrbe električnom energijom

i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta;

- DARY društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama IVICA TKALČEC HR-40000 ČAKOVEC, TINA UJEVIĆA 20, OIB 47629796129, za k.č.br. - izjavljuje da je suglasan sa predloženim zahtjevom
- MATE MALJKOVIĆ HR-21216 KAŠTEL ŠTAFILIĆ, CESTA PLANO 18, OIB 87895201951, za k.č.br. - izjavljuje da je suglasan sa predloženim zahvatom
- IVICA MALJKOVIĆ HR-21201 LABIN, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 12, OIB 00996990425, za k.č.br. - izjavljuje da je suglasan sa predloženim zahvatom

Premda su pozivi uredno zaprimili, o čemu u spisu prilježu dokazi, na poziv se navedeni nisu odazvali te se smatra da su suglasni sa planiranim zahvatom.

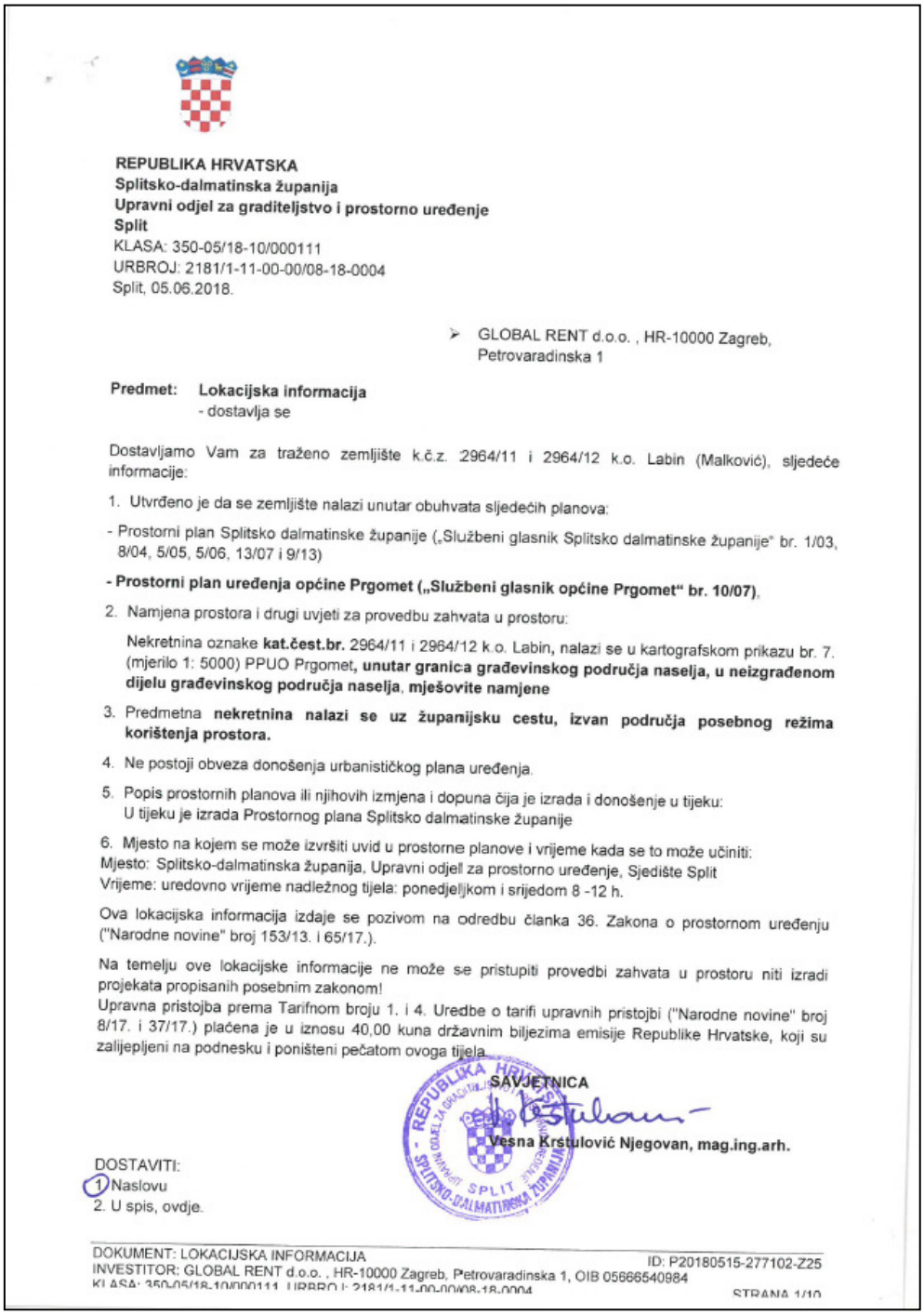
Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 1.507,05 kuna na račun broj HR3023300031800017008 prema tarifnom broju 62. 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., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 40,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA ID: P20150417-022376-201
INVESTITOR: DARY društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama HR-40000 Čakovec, Tina Ujevića 20, OIB 25321510881
KLASA: UP/I-361-03/15-01/000034, URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-15-0010 STRANA 4/5

Prilog br. 10



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Split
KLASA: 350-05/18-10/000111
URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-18-0004
Split, 05.06.2018.

➢ GLOBAL RENT d.o.o. , HR-10000 Zagreb, Petrovaradinska 1

Predmet: **Lokacijska informacija**
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č.z. 2964/11 i 2964/12 k.o. Labin (Malković), sljedeće informacije:

1. Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko dalmatinske županije" br. 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13)

- Prostorni plan uređenja općine Prgomet („Službeni glasnik općine Prgomet" br. 10/07),

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru:

   Nekretnina oznake **kat.čest.br.** 2964/11 i 2964/12 k.o. Labin, nalazi se u kartografskom prikazu br. 7. (mjerilo 1: 5000) PPUO Prgomet, **unutar granica građevinskog područja naselja, u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, mješovite namjene**

3. Predmetna **nekretnina nalazi se uz županijsku cestu, izvan područja posebnog režima korištenja prostora.**

4. Ne postoji obveza donošenja urbanističkog plana uređenja.

5. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku:
   U tijeku je izrada Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije

6. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti:
Mjesto: Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Sjedište Split
Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela: ponedjeljkom i srijedom 8 -12 h.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.).

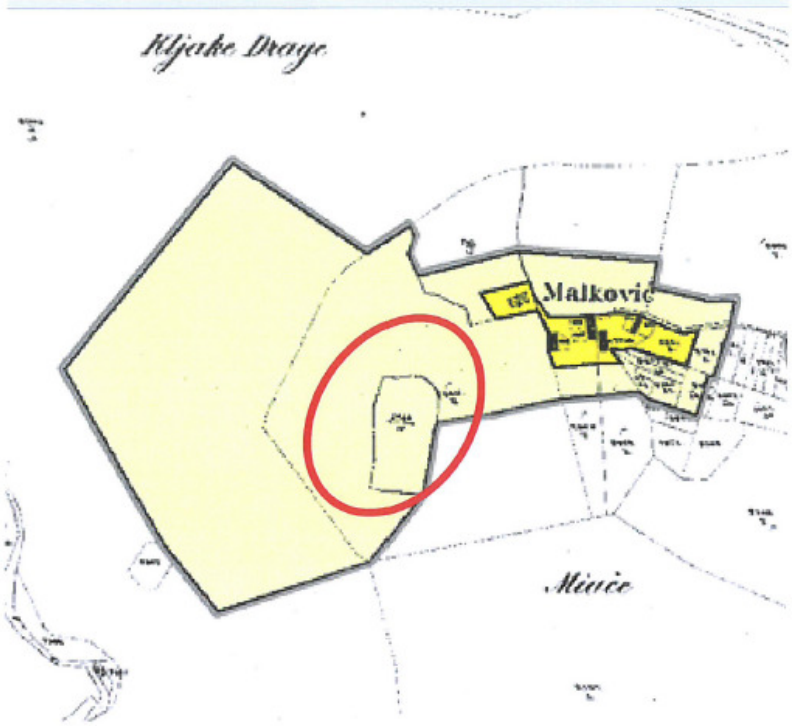
Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom!
Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 40,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

SAVJETNICA
Vesna Krstulović Njegovan, mag.ing.arh.

DOSTAVITI:
1. Naslovu
2. U spis, ovdje.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA ID: P20180515-277102-Z25
INVESTITOR: GLOBAL RENT d.o.o. , HR-10000 Zagreb, Petrovaradinska 1, OIB 05666540984
KLASA: 350-05/18-10/000111 URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-18-0004 STRANA 1/10

PPUO Prgomet, kartografski prikaz br. 7. (mjerilo 1: 5000):



SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

TUMAČ ZNAKOVA

- Građevinsko područje - Izgrađeno
- Građevinsko područje - neizgrađeno
- Granica građevinskog područja naselja
- Granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
- Obuhvat urbanističkog plana uređenja

Dio teksta iz PPUO Prgomet:

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA ID: P20180515-277102-Z25
INVESTITOR: GLOBAL RENT d.o.o. , HR-10000 Zagreb, Petrovaradinska 1, OIB 05666540984
KLASA: 350-05/18-10/000111 URBROJ: 2181/1-11-00-00/08-18-0004 STRANA 2/10

Prilog br. 11

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavka ove procjene je istinitost podataka i dokumenata koji su mi predočeni.

Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija izrađena za vrijeme trajanja mojeg zadatka bit će u mojoj osobnoj arhivi.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate sa sadržajem izvješća. Zadržavam pravo uključiti Vas na listu klijenata. Po pravnoj obvezi, smatrat ću povjerljivom sve povjerene mi dokumente kao i moje izvješće.

Ovi uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranke.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Prilog br. 12

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-81/17
Zagreb, 30. siječnja 2017.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Darie Halbauer, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

r i j e š i o j e

Daria Halbauer, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Bosiljevska 45, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Daria Halbauer, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Daria Halbauer
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis