

**stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**  
**KATIJA MARČE dipl. ing.građ.**

Put mlikarica 28  
21300 Makarska  
OIB 10991738243

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**br. 02-01/2025**



**ZADATAK:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**NARUČITELJ:** **STEČAJNA UPRAVITELJICA MARIJANA BABIĆ**  
Ilica 126, Zagreb; OIB 55547385863

**NEKRETNINA:** **STAMBENA GRAĐEVINA S VANJSKIM BAZENOM č.z.**  
**571/ k.o. Veliko Brdo, zk.ul. 5079 i**  
**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.z. 571/2 k.o. Veliko**  
**Brdo, zk.ul. (suvlasnički dio od 1/2)**

**LOKACIJA:** Makarska, Veliko Brdo

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:** 1.240.000,00 EUR

**PROCJENITELJ:** **Katija Marče, dipl.ing.građ.**  
*stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina*

Makarska, siječanj 2025.



# SADRŽAJ

1. SAŽETAK
2. IMENOVANJE PROCJENITELJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE
4. ZADATAK
  - OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
  - PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
  - ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA
5. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE
  - FOTOGRAFIJE
  - TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
6. PROCJENA
  - PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
  - PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
  - OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
  - MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
  - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
  - STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
7. MIŠLJENJE
8. IZJAVA PROCJENITELJA
9. PRILOZI

## 1. SAŽETAK

Nekretnina		STAMBENA GRAĐEVINA S VANJSKIM BAZENOM č.z. 571/ k.o. Veliko Brdo, zk.ul. 5079 i GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.z. 571/2 k.o. Veliko Brdo, zk.ul. (suvlasnički dio od 1/2)
Lokacija		Makarska, Veliko Brdo
Zemljišnik	ZKU	5079,5077
	poduložak	-
	zk.čest.br.	571/6, 571/2
	katastarska općina	Veliko Brdo
Katastar	posjedovni list	836,835
	kat.čest.br.	571/6, 571/2
	katastarska općina	Veliko Brdo
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )		522 (482 m <sup>2</sup> +40 m <sup>2</sup> )
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )		234,19
Bruto površina (m <sup>2</sup> )		252,10
Tržišna vrijednost nekretnine (€)		1.240.000,00
Legalitet		DA
Pristup na javnu površinu		DA
Usklađenost zemljišnika i katastra		DA
Energetski certifikat		-

*Clence*



## 2. IMENOVANJE PROCJENITELJA



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-162/2022-3  
Split, 6. travnja 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Katije Marče iz Makarske, Put mlikarica 28 , za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom 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, 126/19,130/20 i 21/22), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Katija Marče, dipl.ing. iz Makarske, Put mlikarica 28, OIB: 10991738243, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

1.Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima, 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.Podnositeljica zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnijela zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavila 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 RH, Odjel kaznene evidencije da vještakinja nije pravomoćno osuđena 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.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein

Dokument je elektronički potpisan:  
BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:  
06-04-2022  
13:45:03

DN:  
C=HR  
O= ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
2.5.4.97#1.30D48523.131373438383934383834  
L=SPLIT  
S=KLEIN  
G=BRUNO  
CN=BRUNO KLEIN



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. vještakinji  
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. Općinskom sudu u Makarskoj  
5. web stranice suda

Broj zapisa: **eb309-07e2a**

Kontrolni broj: **0e4b3-aaa7c-4a1a9**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=BRUNO KLEIN, 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.

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- 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 postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2017)

### 4. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine-stambene građevine s vanjskim bazenom i 1/2 građevinskog zemljišta upisanog kao put.

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

#### OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Stambena građevina s vanjskim bazenom u Makarskoj, naselje Veliko Brdo, izgrađena na k.č.z. 571/6 k.o.Veliko Brdo i 1/2 građevinskog zemljišta k.č.z. 571/2 k.o. Veliko Brdo (80 m<sup>2</sup>), koje predstavlja put.

napomena: Čest.zem. 571/2 k.o. Veliko Brdo izuzeta je prema geodetskom projektu od osnovne č.z. 571 k.o. Veliko Brdo, radi eventualnog proširenja postojeće prometnice.

**Datum vrednovanja:** 18.01.2025.

**Datum kakvoće:** 21.11.2024.

**Datum očevida:** 21.11.2024.

Na dan očevida izvršen je pregled nekretnine.  
Dan kakvoće uzima se dan pregleda nekretnine.

**opseg obilaska:** izvršen je očevid-pregled vanjskih dijelova nekretnine, identifikacija nekretnine koja je predmet procjene i fotografiranje nekretnine

**prisutni na očevidu: vještak Katija Marče**

**napomena: na očevidu je izvršen pregled vanjskih dijelova i fotografiranje nekretnine, u unutrašnjost nekretnine nije bio omogućen ulazak**

**Ova procjena izraditi će se uz pretpostavku da na nekretnini nema vidljivih nedostataka. Nedostaci se nisu mogli utvrditi zbog nemogućnosti ulaska u nekretninu.**

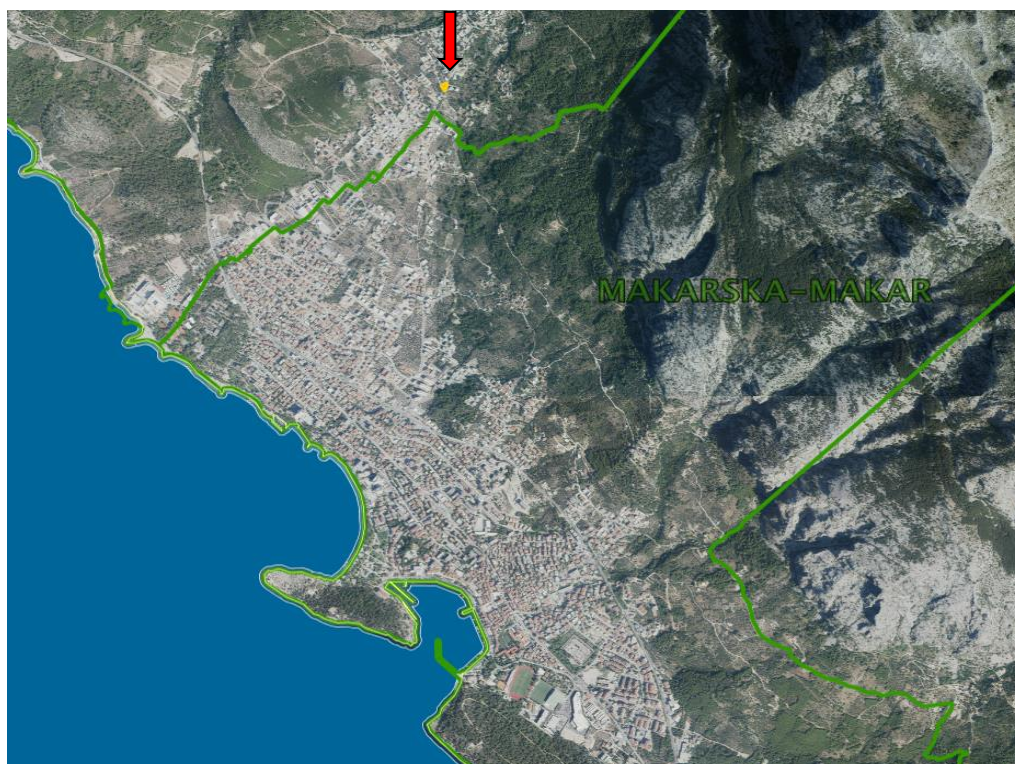
**OSNOVICA ZA VREDNOVANJE:** Tržišna vrijednost nekretnine



Konkurencija na predmetnoj lokaciji: - lokacija je izgrađena individualnim objektima stambenog i turističkog tipa, u okolici ima neizgrađenih parcela.

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljiv.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.





# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE I OCJENA LEGALITETA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 14.01.2025. 11:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317098, VELIKO BRDO

Broj ZK uložka: 5079

Broj zadnjeg dnevnika: Z-458/2023  
Aktivne plombe: Z-202/2025

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	571/6	POŽARE			482	
		BAZEN			34	
		DVORIŠTE			319	
		KUĆA građevina stambene namjene, Veliko Brdo, VELIKO BRDO 75B			129	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>482</b>	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.12.2016.g. pod brojem Z-32332/2016	
2.1	ZABILJEŽBA, STVARNI TERET U KORIST NEKRETNINE, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI UR.NR.-E-2037/2016 09.08.2016, prava stvarne služnosti Ur.Nr.-E-2037/2016 od 09.08.2016., uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza preko dijela č.zem. 571/3 ZU 5078 kao poslužne nekretnine u ukupnoj površini od 209m2 i to upravo onog dijela koji je na skici-Prikazu izmjenjenog stanja-predmet broj:79-A/2016 od 21.srpnja 2016.godine u mjerilu od 1: 500 izrađenoj od "Skalina" doo iz Omiša označenog slovima A-B-C-D-E-F-A, a koja će se služnost upisati u korist svagdašnjih vlasnika č.zem. 571/4 ZU 5078, č.zem.571/5 i 571/6 upisane u ZU 5079 kao povlasnih nekretnina.	
	Zaprimljeno 22.07.2019.g. pod brojem Z-3285/2019	
6.1	ZABILJEŽBA, da je za č.zem. 571/6 priložena pravomoćna Uporabna dozvola Grada Makarska KI: UP/I-361-05/19-01/000011 od 01.07.2019.	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	TOPLIČANEC RESORTS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 99052642975, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000 ZAGREB	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 317098, VELIKO BRDO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5079

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.01.2023.g. pod brojem Z-458/2023	32.736,21 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 13.01.2023, PUNOMOĆ PUNOMOĆ 02.12.2022, u svrhu osiguranja novčane tražbine za iznos od 32.736,21 Eur-a sa pripadajućim kamatama i s.p.p. donaplate za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 26, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.01.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 18.01.2025. 15:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317098, VELIKO BRDO

Broj ZK uložka: 5077

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40240/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	571/2	POŽARE			80	
		PUT			80	
		UKUPNO:			80	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1/2 TOPLIČANEC RESORTS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 99052642975, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000 ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 1/2 GEORG CHRISTIAN POKORNÝ NEKRETNINE D.O.O., OIB: 98226094997, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000 ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 07.12.2016.g. pod brojem Z-32332/2016 UKNJIŽBA, STVARNI TERET U KORIST NEKRETNINE u korist ZK tijela 5078; ZK tijela 5079, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI UR. NR.-E-2037/2016 09.08.2016, uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza preko dijela čestice zemljišta 571/2 ZU 5077 kao poslužne nekretnine u ukupnoj površini od 14m2 i to upravo onog dijela koji je na skici-Prikazu izmjenjenog stanja predmet br.79-A/2016 od 21.srpnja 2016.godine u mjerilu od 1:500 izrađenoj od "Skalina" doo iz Omiša označenog slovima 1-2-C-B-1, a koje će se pravo služnosti upisati u korist svagdašnjeg vlasnika: č.zem. 571/3 i č.zem.571/4 upisane u ZU 5078 i č.zem. 571/5 i č.zem. 571/6 upisane u ZU 5079 kao povlasnih nekretnina.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2025.

## STANJE U KATASTRU, USKLAĐENOST SA ZEMLJIŠNOM KNJIGOM

Uvidom u e-preglednik katastar.hr utvrđeno je da je u posjedovnom listu br. 836, upisana kat. čest. 571/6 k.o. Veliko Brdo, kao kuća površine 129 m<sup>2</sup>, bazen površine 34 m<sup>2</sup> i dvorište površine 319 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
MAKARSKA

Stanje na dan: 18.01.2025. 15:31

NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELIKO BRDO (Mbr. 317098)  
Posjedovni list: 836

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TOPLIČANEC RESORTS D.O.O. U STEČAJU, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	99052642975

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		571/6	POŽARE	482			
			KUĆA, građevina stambene namjene, Veliko Brdo, VELIKO BRDO 75B	129			
			BAZEN	34			
			DVORIŠTE	319			
Ukupna površina katastarskih čestica				482			

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

Uvidom u e-preglednik katastar.hr utvrđeno je da je u posjedovnom listu br. 835, upisana kat. čest. 571/2 k.o. Veliko Brdo, kao put površine 80 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
MAKARSKA

Stanje na dan: 18.01.2025. 15:32

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELIKO BRDO (Mbr. 317098)  
Posjedovni list: 835

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	GEORG CHRISTIAN POKORNY NEKRETNINE D.O.O., ZAGREB, 4.MAKSIMIRSKO NASELJE 30, HRVATSKA (VLASNIK)	98226094997
1/2	TOPLIČANEC RESORTS D.O.O. U STEČAJU, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000	99052642975

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		571/2	POŽARE	80	10		
			PUT	80			
Ukupna površina katastarskih čestica				80			

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



**Stanje u zemljišniku i katastru međusobno je usklađeno.**

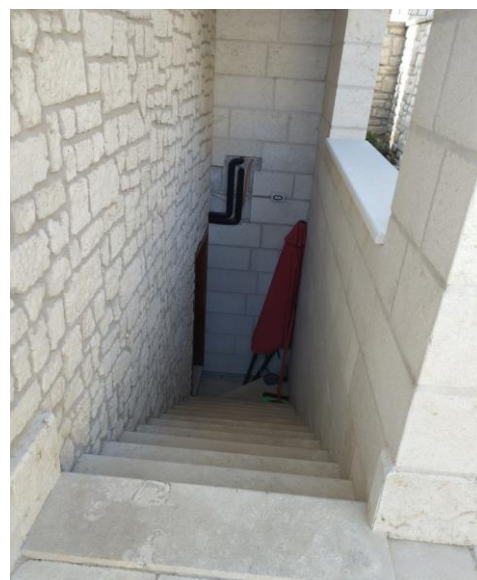
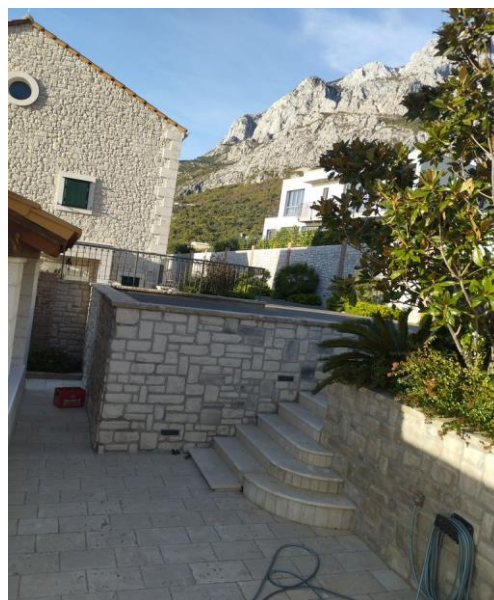
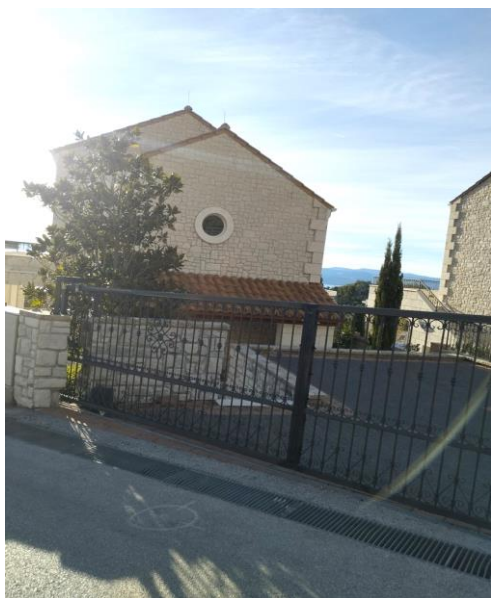
### LEGALITET NEKRETNINE-STAMBENE GRAĐEVINE

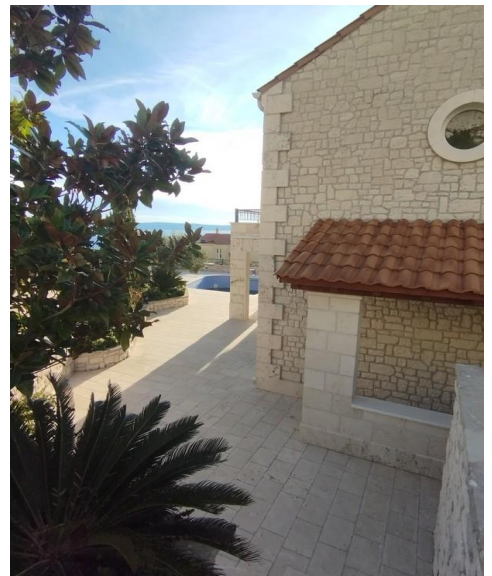
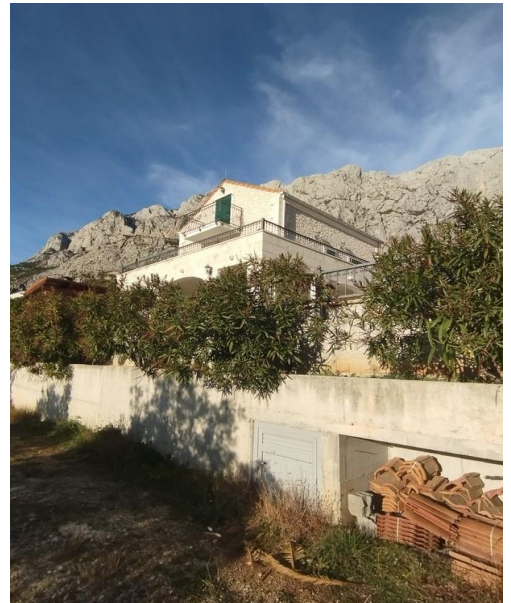
Za građevinu je od strane Grada Makarske, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo izdata Građevinska dozola KLASA:UP/I-361-03/16-01/000067, URBROJ:2147/05-05-04/1-16-0009 pravomoćna 05.10.2016.g i Rješenje o izmjeni građevinske dozvole KLASA:UP/I-361-03/17-01/000073, URBROJ:2147/05-05-01/2-17-0002 od 14.07.2017.g.

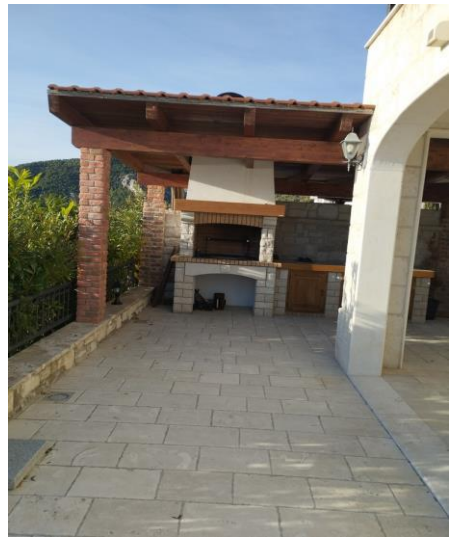
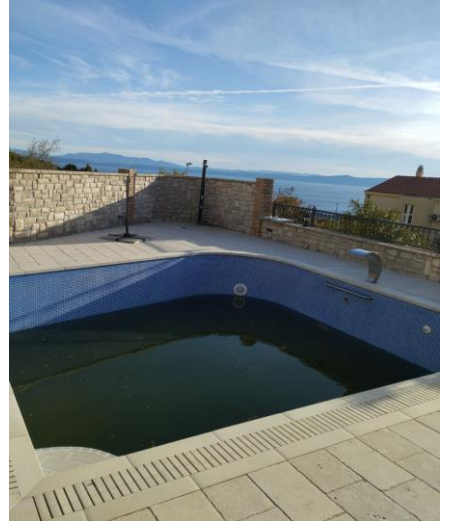
Za građevinu je od strane Grada Makarske, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo izdata **UPORABNA DOZVOLA** KLASA:UP/I-361-05/19-01/000011 od 01.07.2019.g.

**Građevina se smatra legalnom.**

## 5. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE







# TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

## ISKAZ POVRŠINA

prema glavnom projektu TD-10/16

STAMBENA GRAĐEVINA	tlocrtna neto površina (m <sup>2</sup> )	koef. KVP	neto korisna pov. (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	bruto površina (m <sup>2</sup> )	h (m)	Bruto obujam (m <sup>3</sup> )
<b>PODRUM</b>							
OTVORENO STUBIŠTE	4,80		0,00	1,00			
SPREMIŠTE	65,70	0,50	32,85	1,00			
<b>UKUPNO PODRUM:</b>	<b>70,50</b>		<b>32,85</b>		<b>77,70</b>		<b>205,90</b>
<b>PRIZEMLJE</b>							
NATKRIVENI ULAZ	2,00	0,50	1,00	1,00			
KUHINJA+DNEVNI BORAVAK	50,80	1,00	50,80	1,00			
KUPAONICA	4,60	1,00	4,60	1,00			
SPREMIŠTE	9,70	1,00	9,70	1,00			
NAT. TERASA	43,80	0,50	21,90	1,00			
<b>PRIZEMLJE:</b>	<b>110,90</b>		<b>88,00</b>		<b>77,70</b>		<b>272,90</b>
<b>1. KAT</b>							
STUBIŠTE	7,40	1,00	7,40	1,00			
SOBA	11,00	1,00	11,00	1,00			
KUPAONICA	4,70	1,00	4,70	1,00			
SOBA	11,10	1,00	11,10	1,00			
KUPAONICA	4,50	1,00	4,50	1,00			
SOBA	15,10	1,00	15,10	1,00			
KUPAONICA	6,10	1,00	6,10	1,00			
OTV. STUBIŠTE	4,50		0,00	1,00			
NENAT. TERASA	40,60	0,25	10,15	1,00			
<b>UKUPNO 1. KAT:</b>	<b>105,00</b>		<b>70,05</b>		<b>77,70</b>		<b>291,20</b>
<b>POTKROVLJE</b>							
STUBIŠTE	8,40	1,00	8,40	1,00			
SOBA	26,40	0,90	23,76	1,00			
KUPAONICA	6,80	0,90	6,12	1,00			
SPREMIŠTE	4,70	0,90	4,23	1,00			
BALKON	3,10	0,25	0,78	1,00			
<b>UKUPNO POTKROVLJE:</b>	<b>49,40</b>		<b>43,29</b>		<b>19,00</b>		<b>119,70</b>
<b>UKUPNO-REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA</b>							
<b>NETO KORISNA POVRŠINA</b>			<b>234,19 m<sup>2</sup></b>				
<b>BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA</b>			<b>252,10 m<sup>2</sup></b>				
<b>BRUTO OBUJAM</b>			<b>889,70 m<sup>3</sup></b>				

## TEHNIČKI OPIS STAMBENE GRAĐEVINE

Stambena zgrada predstavlja samostojeći objekt, katnosti podrum, prizemlje, 1. kat i potkrovlje. Komunikacija između etaža moguća je vanjskim i unutarnjim stubištem. Zgrada je izgrađena 2017.g.

- **ARHITEKTONSKO RJEŠENJE**

Novoplaniran građevina je slobodnostojeći objekt, razvedenog tlocrtnog oblika, katnosti: podrum, prizemlje, 1. kat i potkrovlje sa kosim krovom.

Građevina u funkcionalnom smislu predstavlja stambenu zgradu sa 1 stambenom jedinicom koja se proteže kroz sve četiri etaže.

Građevina je moderno oblikovana sa detaljima koji su usklađeni sa tradicionalnim načinom gradnje, na način da se terase ograđuju parapetima i kovanim ogradama, vanjski otvori izvode od PVC-a ili aluminija u tradicijskim bojama, a kao osnovan boja fasade koriste svijetli tonovi u kombinaciji sa kamenom.

Max. visina vijenca građevine mjerena od najniže kote uređenog terena uz građevinu sa sjeverozapadne strane iznosi 6,65 m, a udaljenosti građevine od rubova novoplanirane građevne čestice prikazane su u grafičkom dijelu i iznose kako slijedi: sa jugozapadne zapadne strane min. 4,00m, sa sjeverozapadne strane min. 3,00m, sa sjeveroistočne strane min. 6,20m i sa jugoistočne strane min. 4,00m.

Za potrebe stambene građevine u jugoistočnom dijelu građevne čestice planirana je izgradnja potpuno ukopanog bazena nepravilnog tlocrtnog oblika, površine cca 34,00m<sup>2</sup>, koji zajedno sa osnovnom građevinom predstavlja jednu funkcionalnu cjelinu.

- **PROMETNO RJEŠENJE**

Kolni i pješački pristup građevnoj čestici osiguran je sa postojeće javne prometne površine - ulice Stari Velikobrdrski Put (čest.zem. 2874 k.o. Veliko Brdo) sa jugoistočne strane, odnosno pravom služnosti prolaza u širini od 5,50 m i dužini od cca 8,30 m' preko čest.zem. 571/3 k.o. Veliko Brdo i preko dijela čest.zem. 571/2 k.o. Veliko Brdo u širini od cca 2,0m, izuzetog prema geodetskom projektu od osnovne čest.zem. 571 k.o. Veliko Brdo, radi eventualnog proširenja postojeće prometnice.

Promet u mirovanju riješen je u skladu s člankom 53. Prostornog plana uređenja Grada Makarske, kojim je propisano da je za svaku stambenu jedinicu potrebno osigurati 1,5 PM.

Prema uvjetovanim kriterijima i obzirom da je u novoplaniranoj građevini planirana jedna stambena jedinica, u sklopu vanjskog uređenja građevne čestice osigurana su 2 parkirališna mjesta.

- **PRIKLJUČAK NA INFRASTRUKTURU**

Priključci novoplanirane građevine na infrastrukturu (elektroopskrbu, vodoopskrbu, odvodnju otpadni voda i dr.), izvest će se prema posebnim uvjetima nadležnih komunalnih i javnih poduzeća, a prikazani su elektrotehničkim projektom i projektom instalacije vodovoda i kanalizacije, koji predstavljaju zasebne mape glavnog projekta.

ELEKTROOPSKRBA - priključak novoplanirane građevine na elektroenergetsku mrežu planira se preko 1 mjernog mjesta koje će se postaviti na pristupačnom mjestu, na pročelju građevine, tako da se svi radovi i očitavanja brojala mogu obaviti bez ulaska građevinu.

VODOOPSKRBA - priključak novoplanirane građevine na javni sustav vodoopskrbe, odnosno vodoopskrbnu cijev položenu u javni put sa označen kao čest.zem. 2874 k.o. Veliko Brdo planira se preko 1 vodomjerila za mjerenje utroška potrošne vode, koja će se smjestiti u vodomjerno okno na rubu građevne čestice neposredno uz put na kojem je osnovano pravo služnosti prolaza.

**stanje:**

**nije se moglo utvrditi stanje unutrašnjosti objekta  
pretpostavka je da je objekt uređen prema srednjem  
standardu i da nema vidljivih nedostataka**

## OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

**Štetne imisije u okruženju:**

nema

**Karakteristike okolnih nekretnina:**

stambene zgrade, obiteljske kuće

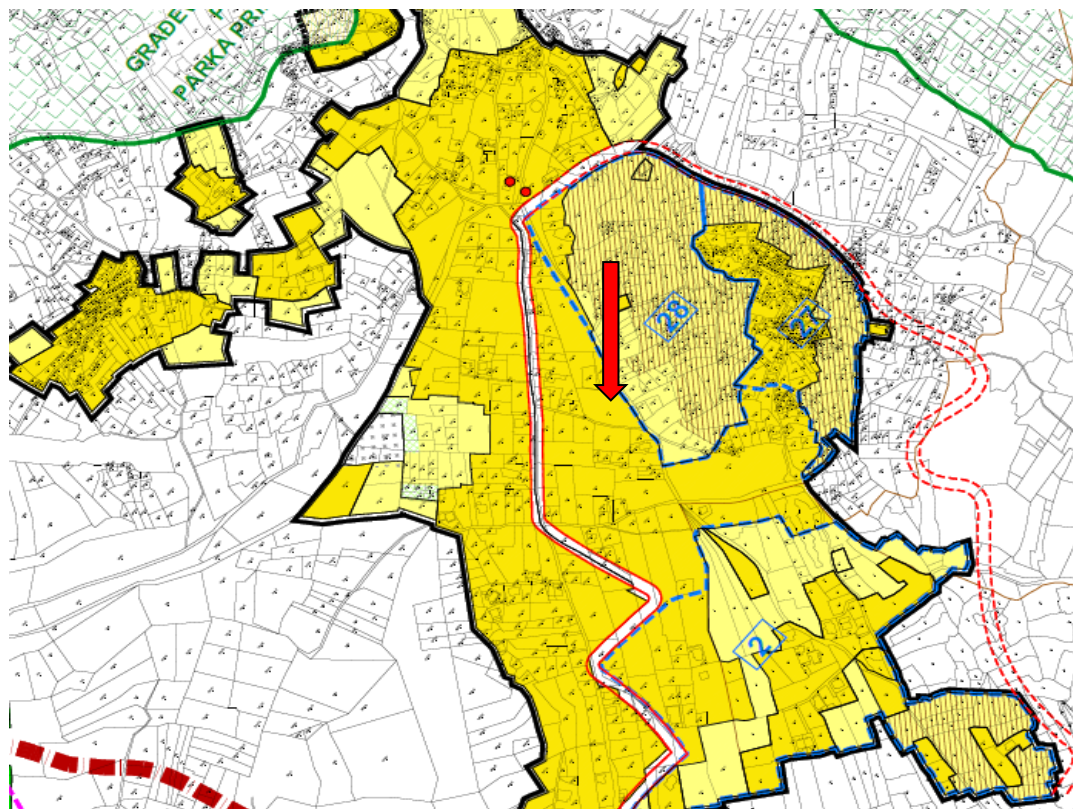
**Promet u mirovanju:**

omogućen na parceli

## OSVRT NA PROSTORNO PLANSKU DOKUMENTACIJU

Nekretnina se nalazi unutar granica obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Makarske (Glasnik 8/06,16/07,17/08,19/09, 03/16,9/20,27/23).

Predmetne čestice zemlje nalaze se unutar izgrađenog građevinskog područja naselja



PODRUČJA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
izgrađeno   nezgrađeno   uređeno	
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
	SVE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - D D2 - SOCIJALNA; D4 - PREDŠKOLSKA/ŠKOLSKA; D7 - VJERSKA
	POSLOVNA NAMJENA K1 - PRETEŽNO USLUŽNA, K2 - POSLOVNO STAMBENA, K3 - KOMUNALNO SERVISNA
	GOSPODARSKA NAMJENA I2 - PRETEŽITO ZANATSKA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T1 - HOTELI; T2 - TURISTIČKO NASELJE; T3 - KAMP
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - KOPNO R1 - SPORT I REKREACIJA; R2a - SPORTSKI CENTAR DUGIŠ R2b - SPORTSKO - REKREACIJSKI CENTAR PLATNO; R4 - TENIS TERENI
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - MORE R7 - VATERPOLO IGRALIŠTE
	JAVNE PARKOVNE POVRŠINE SPOMENIK; DONJA LUKA, OSEJAVA, GRADSKO GROBLJE VOLICIJA
	ZAŠTITNO ZELENILO
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IS1 - TRAFOSTANICE; IS2 - VODOSPREMA; IS3 - UREDAJ ZA PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA; IS4 - KOMUNALNA ZONA
	POVRŠINE PROMETNIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	OSTALE POVRŠINE
	GROBLJE
	PODRUČJE UNUTAR KOJEG JE NAČELNO MOGUĆE UREĐENJE OBLALNE LINIJE

## 6. PROCJENA

### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Prema odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave, a prema stupnju razvijenosti, grad Makarska se nalazi u sklopu VIII. skupine jedinica lokalne samouprave čiji je indeks razvijenosti između 100 i 125% od prosjeka RH.

### ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine:	stambena namjena
Mogućnost alternativnog korištenja:	iznajmljivanje u turističke svrhe
Mišljenje:	Mišljenja sam da predmetna lokacija nekretnine predstavlja dobar potencijal za najam u turizmu kao i za stambenu namjenu.

### OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Prema Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koriste se sljedeće metode:

**POREDBENA METODA** je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

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

**TROŠKOVNA METODA** je 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 primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

### Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke odlučila sam ovu procjenu napraviti **poredbenom metodom**.

## PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršila sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupila podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Za potrebe procjene poredbenom metodom, korištene su kupoprodajne cijene poznatih stanova, za koje smatram da nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti.

Izvor poredbenih nekretnina:

e-nekretnine

### POREDBENE NEKRETNINE-STAMBENE GRAĐEVINE S BAZENOM

#### Poredba 1: Makarska, Veliko Brdo

Stambena građevina s bazenom -graniči sa zapadne strane s procjenjivanom nekretninom. Nekretnine su građene u isto vrijeme -isti način gradnje i obrada.

<b>datum transakcije:</b>	12/2021	ID ZKC: 1603506
<b>k.č.z.</b>	571/5	k.o. Veliko Brdo
<b>površina (GBP) - m2:</b>	195,60	
<b>godina izgradnje:</b>	2017 .	
<b>cijena (eur):</b>	875.000,00	= 4.473,42 eur/m2

#### Poredba 2: Makarska, Veliko Brdo

Stambena građevina s bazenom smještena 160 m jugozapadno od procjenjivane nekretnine.

<b>datum transakcije:</b>	04/2021	ID ZKC: 1593500
<b>k.č.z.</b>	630/42	k.o. Veliko Brdo
<b>površina (GBP) - m2:</b>	171,89	
<b>godina izgradnje:</b>	2016 .	
<b>cijena (eur):</b>	550.000,00	= 3.199,72 eur/m2

#### Poredba 3: Makarska, Veliko Brdo

Stambena građevina s bazenom smještena 100 m zapadno od procjenjivane nekretnine.

<b>datum transakcije:</b>	05/2023	ID ZKC: 1992590
<b>k.č.z.</b>	602/1	k.o. Veliko Brdo
<b>površina (GBP) - m2:</b>	298,00	
<b>godina izgradnje:</b>	2017 .	
<b>cijena (eur):</b>	1.000.000,00	= 3.355,70 eur/m2

### POREDBENE-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

#### Poredba 1:

Građevinsko zemljište u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine (sa suprotne strane ulice Stari Velikobrdski put.

<b>datum transakcije:</b>	08/2022	ID ZKC: 1753265
<b>k.č.z.</b>	548/2	k.o. Veliko Brdo
<b>kategorija:</b>	I.	
<b>površina (kvp) - m2:</b>	638,00	
<b>cijena (eur):</b>	127.600,00	= 200,00 eur/m2

**Poredba 2:**

Građevinsko zemljište 60 m sjeverozapadno od procjenjivane nekretnine.

datum transakcije:	04/4	ID ZKC:	2120667
k.č.z.	572/16	k.o.	Veliko Brdo
kategorija:	I.		
površina (kvp) - m2:	71,37		
cijena (eur):	12.643,75	=	177,16 eur/m2

**Poredba 3:**

Građevinsko zemljište 80 m jugozapadno od procjenjivane nekretnine.

datum transakcije:	03/2022	ID ZKC:	1632102
k.č.z.	609/2	k.o.	Veliko Brdo
kategorija:	I.		
površina (kvp) - m2:	1198,66		
cijena (eur):	200.000,00	=	166,85 eur/m2

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>					
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.					
Users are kindly requested to state the source.		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

**STAMBENA GRAĐEVINA**

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Veliko Brdo	Veliko Brdo	Veliko Brdo		
Z.K. čestica:	571/5	630/42	602/1		
Datum transakcije:	12/2021	04/2021	05/2023		
Površina (m2) :	195,60	171,89	298		
Prodajna vrijednost (€):	875.000	550.000	1.000.000		
Cijena (€/m2) :	4.473	3.200	3.356		
Indeks / dan transakcije:	142,51	134,34	170,86		
Indeks / dan vrednovanja:	195,35	195,35	195,35		
Korekcijski faktor:	1,37	1,45	1,14		
Međuvr.izjed.cijena(€/m2):	6.132	4.653	3.837		

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Veliko Brdo	Veliko Brdo	Veliko Brdo		
Z.K. čestica:	571/2	572/16	609/2		
Datum transakcije:	08/2022	04/2024	03/2022		
Površina (m2) :	638,00	71,37	1198,66		
Prodajna vrijednost (€):	127.600	12.644	200.000		
Cijena (€/m2) :	200	177	167		
Indeks / dan transakcije:	155,80	188,98	147,28		
Indeks / dan vrednovanja:	195,35	195,35	195,35		
Korekcijski faktor:	1,25	1,03	1,33		
Međuvr.izjed.cijena(kn/m2):	250,77	183,13	221,31		

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE-STAMBENA GRAĐEVINA

PREDMET PROCJENE:	Površina:	Starost:	Stanje:	Adaptacija:	
	252,10	8	održavano	ne	
	Namjena	Dovršenost:	Parkiranje:	Okoliš:	Okućnica:
	stambena	da	moguće na parceli	visoki standard	ima

Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Veliko Brdo	Veliko Brdo	Veliko Brdo		
Katastarska čestica:	571/5	630/42	602/1		
Međuvrem.izjedn.cijena (€/m2):	6.132,07	4.652,86	3.836,69		
<b>Atraktivnost (lokacija)</b>	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Starost prosječno</b>	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Veličina</b>	195,60	171,89	298,00		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Okućnica i parkiranje</b>	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>legalnost</b>	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Stanje nekretnine</b>	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Mogućnost nadogradnje</b>	isto	isto	isto		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	0%	0%	0%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
<b>Korigirana vrijednost (€):</b>	6.132,07	4.652,86	3.836,69		

STATISTIČKA OBRADA					
Prosjek:	4.873,87	0,30	1.462,16		
Odstupanja od prosjeka:	1.258,20	-221,01	-1.037,18		
Kvadrat odstupanja:	1.583.061,21	48.846,79	1.075.751,70		
suma	2.707.659,70				
Standardno odstupanje:	950,03	19,49%			
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	1.900,06				
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	25,82%	-4,53%	-21,28%		
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE-STAMBENA GRAĐEVINA:	
<b>Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi (€):</b>	<b>1.228.703,85</b>

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

**Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)  
Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	mjera korištenja		Veličina
Kategorija:	1	ista		40,00
<b>Redni broj</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Katastarska općina:	Veliko Brdo	Veliko Brdo	Veliko Brdo	
Katastarska čestica:	548/2	572/16	609/2	
Međuvrem. izjednač. cijena:	250,77	183,13	221,31	
Kategorija	1	1	1	
Prilagodba za kategoriju	1,00	1,00	1,00	
Veličina:	638,00	71,37	1.198,66	
<b>Odstupanje (obilježja)</b>	ne	ne	ne	
<b>INTERKVALITATIVNO</b>				
Lokacija:	1,00	1,00	1,00	
Veličina:	1,00	1,00	1,00	
Cestovni pristup:	1,00	1,00	1,00	
Oblik:	1,00	1,00	1,00	
Konfiguracija i nagib terena:	1,00	1,00	1,00	
Namjena/mogućnost gradnje:	1,00	1,00	1,00	
Infrastruktura:	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj buke i zagađenja:	1,00	1,00	1,00	
rušenje objekata	1,00	1,00	1,00	
akti za građenje	1,00	1,00	1,00	
<b>Korigirana vrijednost:</b>	<b>250,77</b>	<b>183,13</b>	<b>221,31</b>	
<b>STATISTIKA</b>				
Prosjek:	218,40	30,00%	65,52	
Odstupanja od prosjeka:	250,77	183,13	221,31	

Kvadrat odstupanja:	62.885,70	33.536,33	48.978,70		
suma	145.400,73				
Standardno odstupanje:	220,15	100,80%			
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )	440,30				
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (eur/m <sup>2</sup> ):	<b>218,40</b>				
Vrijednost zemljišta (eur)	<b>8.736,14</b>				

**PREDMET PROCJENE-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:**

<b>Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi (€):</b>	<b>8.736,14</b>
---	-----------------

**STAMBENA GRAĐEVINA S BAZENOM I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:**

<b>Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi (€):</b>	<b>1.237.440,00</b>
<b>Zaokružena vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi (€):</b>	<b>1.240.000,00</b>

## 7. MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine - stambene građevine s bazenom i građevinskog zemljišta u Makarskoj, Veliko Brdo, č.zem. 571/6 k.o. Veliko Brdo i č.z. 571/2 k.o. Veliko Brdo (40 m<sup>2</sup>), mišljenja sam da tržišna vrijednost na dan 18.01.2025. godine iznosi:

**1.240.000,00 EUR**

$$Tv = \boxed{1.240.000,00} \text{ €}$$

$$NKP = \boxed{234,19} \text{ m}^2$$

$$TV/NGP = \boxed{5.294,96} \text{ €/m}^2$$

Navedena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Navedeni iznos ne sadrži poreze.

Procjenitelj:

**Katija Marče**, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjene nekretnina

Makarska, siječanj 2025.g.

## 8. IZJAVA PROCJENITELJA

- Posjedujem potrebno ovlaštenje za izradu ovog elaborata o procijenjenoj vrijednosti
- Djelujem kao neovisna stranka, nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, te naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene nekretnina
- U elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, kao i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- elaborat je izrađen u tri primjerka od kojih jedan ostaje u arhivi vještaka

## **9. PRILOZI**

- 1. Prikaz poredbenih nekretnina**
- 2. E - Izvadak iz zemljišne knjige**
- 3. E - Kopija katastarskog plana**
- 4. E - Posjedovni list**
- 5. Građevinska dozvola**
- 6. Rješenje o izmjeni građevinske dozvole**
- 7. Situacija, tlocrti, presjeci i pročelja iz glavnog projekta**

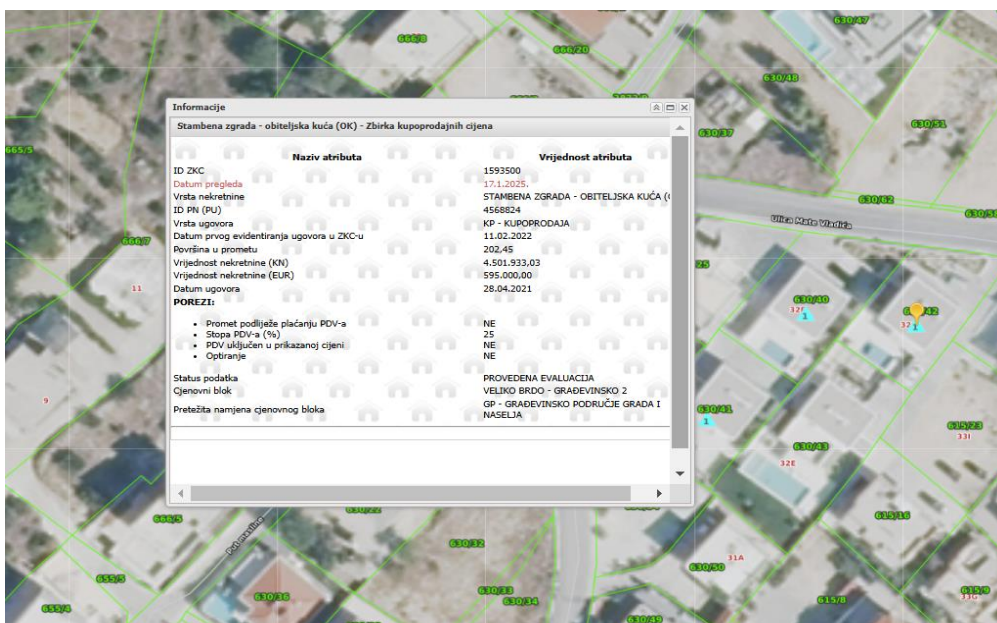
# Prikaz izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena

## STAMBENE GRAĐEVINE S BAZENOM

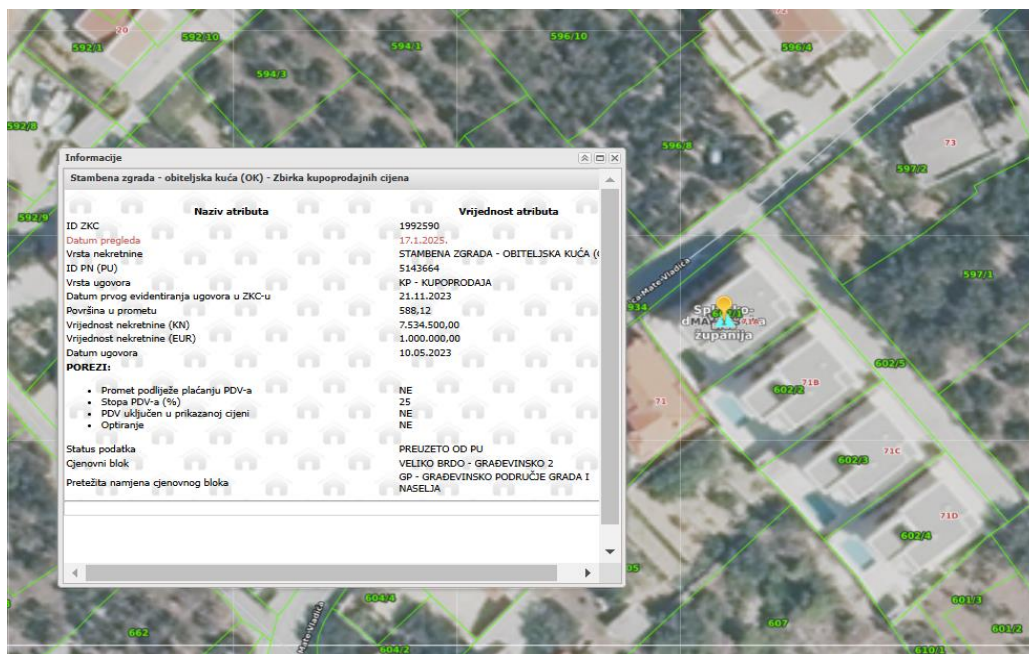
k.č. 571/5 k.o. Veliko Brdo



k.č.630/42 k.o. Veliko Brdo

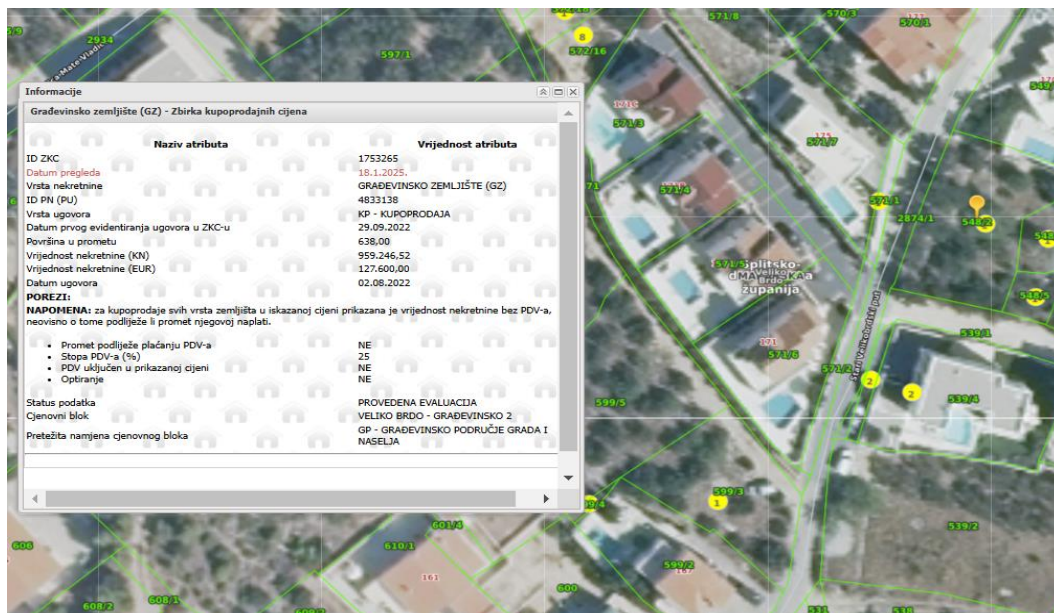


k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo



## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

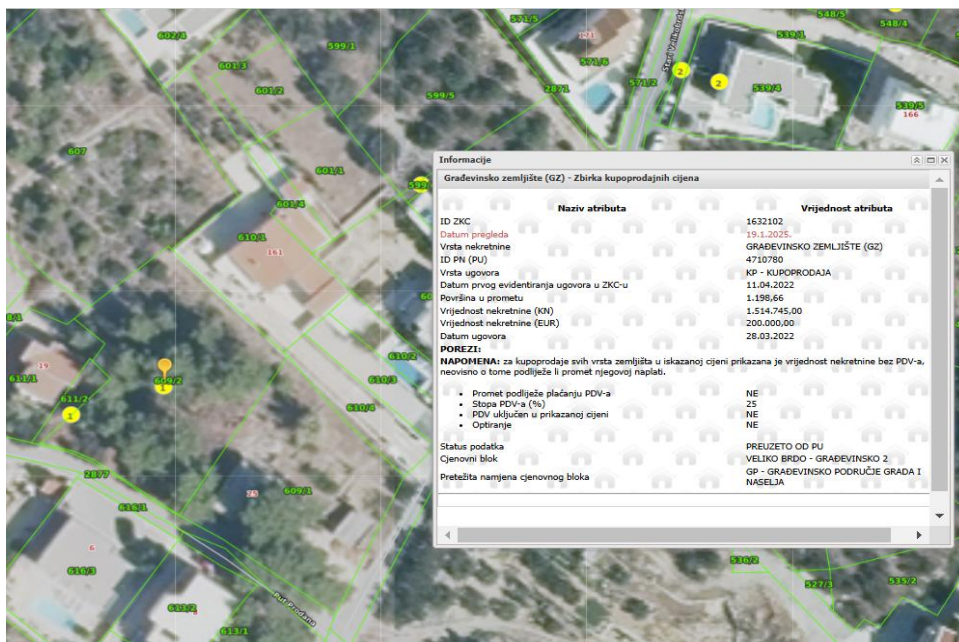
k.č.548/2 k.o. Veliko Brdo



k.č.572/16 k.o. Veliko Brdo



k.č.609/2 k.o. Veliko Brdo





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 14.01.2025. 11:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317098, VELIKO BRDO

Broj ZK uložka: 5079

Broj zadnjeg dnevnika: Z-458/2023

Aktivne plombe: Z-202/2025

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	571/6	POŽARE BAZEN DVORIŠTE KUĆA građevina stambene namjene, Veliko Brdo, VELIKO BRDO 75B			482 34 319 129	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>482</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.12.2016.g. pod brojem Z-32332/2016	
2.1	ZABILJEŽBA, STVARNI TERET U KORIST NEKRETNINE, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI UR.NR.-E-2037/2016 09.08.2016, prava stvarne služnosti Ur.Nr.-E-2037/2016 od 09.08.2016., uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza preko dijela č.zem. 571/3 ZU 5078 kao poslužne nekretnine u ukupnoj površini od 209m2 i to upravo onog dijela koji je na skici-Prikazu izmjenjenog stanja-predmet broj:79-A/2016 od 21.srpnja 2016.godine u mjerilu od 1: 500 izrađenoj od "Skalina" doo iz Omiša označenog slovima A-B-C-D-E-F-A, a koja će se služnost upisati u korist svagdašnjih vlasnika č.zem. 571/4 ZU 5078, č.zem.571/5 i 571/6 upisane u ZU 5079 kao povlasnih nekretnina.	
	Zaprimljeno 22.07.2019.g. pod brojem Z-3285/2019	
6.1	ZABILJEŽBA, da je za č.zem. 571/6 priložena pravomoćna Uporabna dozvola Grada Makarska Kl: UP/I-361-05/19-01/000011 od 01.07.2019.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	TOPLIČANEC RESORTS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 99052642975, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000 ZAGREB	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.01.2023.g. pod brojem Z-458/2023  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 13.01.2023, PUNOMOĆ PUNOMOĆ 02.12.2022, u svrhu osiguranja novčane tražbine za iznos od 32.736,21 Eur-a sa pripadajućim kamatama i s.p.p. donaplate za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA,</b> <b>OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 26, 10000 ZAGREB</b>	32.736,21 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.01.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 18.01.2025. 15:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317098, VELIKO BRDO

Broj ZK uložka: 5077

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40240/2017

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	571/2	POŽARE PUT			80 80	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>80</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1/2 TOPLIČANEC RESORTS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 99052642975, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000 ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 1/2 GEORG CHRISTIAN POKORNÝ NEKRETNINE D.O.O., OIB: 98226094997, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000 ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 07.12.2016.g. pod brojem Z-32332/2016  UKNJIŽBA, STVARNI TERET U KORIST NEKRETNINE u korist ZK tijela 5078; ZK tijela 5079, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI UR. NR.-E-2037/2016 09.08.2016, uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza preko dijela čestice zemljišta 571/2 ZU 5077 kao poslužne nekretnine u ukupnoj površini od 14m2 i to upravo onog dijela koji je na skici-Prikazu izmjenjenog stanja predmet br.79-A/2016 od 21.srpnja 2016.godine u mjerilu od 1:500 izrađenoj od "Skalina" doo iz Omiša označenog slovima 1-2-C-B-1, a koje će se pravo služnosti upisati u korist svagdašnjeg vlasnika: č.zem. 571/3 i č.zem.571/4 upisane u ZU 5078 i č.zem. 571/5 i č.zem. 571/6 upisane u ZU 5079 kao povlasnih nekretnina.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2025.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
MAKARSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.01.2025. 15:31

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELIKO BRDO (Mbr. 317098)

Posjedovni list: 836

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TOPLIČANEC RESORTS D.O.O. U STEČAJU, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	99052642975

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
		571/6	POŽARE	482			
			KUĆA, građevina stambene namjene, Veliko Brdo, VELIKO BRDO 75B	129			
			BAZEN	34			
			DVORIŠTE	319			
Ukupna površina katastarskih čestica				482			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
MAKARSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.01.2025. 15:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELIKO BRDO (Mbr. 317098)

Posjedovni list: 835

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	GEORG CHRISTIAN POKORNY NEKRETNINE D.O.O., ZAGREB, 4.MAKSIMIRSKO NASELJE 30, HRVATSKA (VLASNIK)	98226094997
1/2	TOPLIČANEC RESORTS D.O.O. U STEČAJU, MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 30, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	99052642975

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
		571/2	POŽARE	80	10		
			PUT	80			
Ukupna površina katastarskih čestica				80			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
Splitsko-dalmatinska županija  
Grad Makarska  
Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/16-01/000067  
URBROJ: 2147/05-05-04/1-16-0009  
Makarska, 04.10.2016.

Splitsko-dalmatinska županija, Grad Makarska, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za graditeljstvo i zaštitu okoliša, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor DANIJEL TOPLIČANEC, HR-40000 TOTOVEC, MARKA KOVAČA 28, OIB 81644410859, zastupan po Damiru Srziću iz Makarske, Požare 13C, OIB 66724541263, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

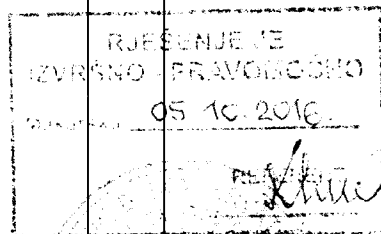
## GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru DANIJEL TOPLIČANEC, HR-40000 TOTOVEC, MARKA KOVAČA 28, OIB 81644410859, zastupan po Damiru Srziću iz Makarske, Požare 13C, OIB 66724541263:

- građenje građevine stambene namjene s vanjskim bazenom, 3. skupine, visine: podrum, prizemlje, 1 kat i potkrovlje (Pod+P+1+Potk), sa završnim kosim krovom, ukupne građevinske bruto površine 252,10 m<sup>2</sup>, sa 1 stambenom jedinicom,

na katastarskoj čestici k.č.br. 571/6 k.o. Veliko Brdo u Velikom Brdu, oblikovanoj po geodetskom projektu od k.č.br. 571 k.o. Veliko Brdo, površine 482 m<sup>2</sup>, u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake ZOP: S.G. - DT - 2, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Vlado Lukač, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2618, a sadržava 6 MAPA:

1. arhitektonski projekt oznake TD – 10/16 od 04.2016. godine, ovlaštenu projektant Vlado Lukač, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2618 (LATER INŽENJERING društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, projektiranje i trgovinu, HR-21300 Makarska, Antuna Gustava Matoša 1, OIB 33312773247) - MAPA 1
2. geodetski projekt oznake 079/2016 (RN-553/2016) od 04.2016. godine, ovlaštenu projektant Nikola Kuprešanin, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 1118 (SKALINA d.o.o., HR-21310 Omiš, Četvrt Žarka Dražojevića 1, OIB 08295866199) - MAPA 2
3. građevinski projekt - projekt konstrukcije oznake TD-31/16-K od 05.2016. godine, ovlaštenu projektant Prvenko Bušelić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 829 (BIOMA društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, inženjering, građenje i trgovinu, HR-21300 Makarska, A.G.Matoša 3, OIB 86655948134) - MAPA 3



4. građevinski projekt - projekt instalacija vodovoda i kanalizacije oznake TD-31/16-VK od 05.2016. godine, ovlaštenu projektant Prvenko Bušelić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 829 (BIOMA društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, inženjering, građenje i trgovinu, HR-21300 Makarska, A.G.Matoša 3, OIB 86655948134) - **MAPA 4**
  5. elektrotehnički projekt - jaka struja, slaba struja i gromobran oznake TD-E-16/13 od 05.2016. godine, ovlaštenu projektant Mladen Tomić, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2425 (IN-LOCO društvo s ograničenom odgovornošću, za trgovinu i turizam, HR-21300 Makarska, Kalalarga 16, OIB 41489075623) - **MAPA 5**
  6. građevinski projekt - glavni projekt zgrade u odnosu na racionalnu uporabu energije i toplinsku zaštitu u zgradama, Elaborat zaštite od buke oznake TD-26/16 od 04.2016. godine, ovlaštenu projektant Stipe Glavina, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3889 (Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva, HR-21300 Makarska, Put Volicije 14, OIB 51199648624) - **MAPA 6**
- II. Investitor je dužan predmetnu građevinu iz 3. skupine u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice dovršiti u roku od sedam godina.
  - III. Izgrađena građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, nakon što se za nju izda uporabna dozvola.
  - IV. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
  - V. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

#### OBRAZLOŽENJE

Investitor **DANIJEL TOPLIČANEC**, HR-40000 TOTOVEC, MARKA KOVAČA 28, OIB 81644410859, zastupan po Damiru Srziću iz Makarske, Požare 13C, OIB 66724541263, zatražio je podneskom zaprimljenim dana 21.07.2016. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine stambene namjene s vanjskim bazenom - 3. skupine,

na katastarskoj čestici k.č.br. 571/6 k.o. Veliko Brdo u Velikom Brdu, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) specijalna punomoć o zastupanju za Damira Srzića iz Makarske, Požare 13C, OIB 66724541263, ovjerena od javnog bilježnika Ante Barbića iz Makarske, broj: OV-7042/2016 od 09.06.2016.
- b) tri primjerka glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- c) propisane izjave projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima sastavni su dijelovi pojedinih mapa glavnog projekta

d) propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela

- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektrodalmacija, Pogon Makarska - Potvrda glavnog projekta od 17.05.2016. godine
- Vodovod d.o.o. Makarska - Potvrda glavnog projekta, broj 1118/2016 od 01.07.2016. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 325-01/16-07/0002991, URBROJ: 374-24-1-16-3/KK/IB od 06.07.2016. godine
- Grad Makarska - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 350-07/16-70/61, URBROJ: 2147/05-05-03/2-16-2 od 07.07.2016. godine

e) dokaz pravnog interesa

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišno-knjižni odjel Makarska, z.k.ul. br. 1184 k.o. Veliko Brdo od 18.07.2016. godine, pod brojem 38099/2016
- Suglasnost suvlasnika k.č.z. 571 k.o. Veliko Brdo, Vanje Mađor-Božinović iz Makarske, Put Makra 27, OIB 63889330983, ovjerena od javnog bilježnika Ante Barbića iz Makarske, broj: OV-10523/2016 od 02.09.2016.
- Ugovor o osnivanju prava služnosti prolaza i provoza preko č.z. 571/2 i 571/3, obje k.o. Veliko Brdo, broj E 2034/2016 od 09.08.2016. ovjeren kod javnog bilježnika Thomas Engel iz Münchena, preveden 22.08.2016., broj ovjere: 175/08-16 od Sonje Raffanelli, stalnog sudskog tumača za engleski i njemački jezik (imenovanje broj 4 Su 371/06 od 06.03.2007.)
- Prijedlog radi upisa prava stvarne služnosti zaprimljen kod Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Makarskoj, Zemljišno-knjižni odjel od 12.09.2016. godine

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:
  - Prostorni plan uređenja Grada Makarska ("Glasnik Grada Makarske", broj 8/06, 16/07, 17/08, 19/09) - u nastavku PPUG, predmetna čestica zemlje nalazi se unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, te da se za predmetni zahvat primjenjuju odredbe članka 45, 53. i 53.e PPUG-a
- 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) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja

- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu Stari Velikobrdski put (č.z. 2874 k.o. Veliko Brdo), osnivanjem prava stvarne služnosti prolaza i provoza preko dijela č.z. 571/2 i dijela č.z. 571/3, obje k.o. Veliko Brdo
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda sa ispuštom u biološki pročistač, obzirom da je prostornim planom takav sustav odvodnje dozvoljen
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) na temelju članka 115. stavak 2. Zakona, prema podacima navedenim u geodetskom projektu strankama u postupku omogućeno je da izvrše uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, tako što su osobnim pozivom na dan 22.09.2016. godine pozvani vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na nekretnini za koju se izdaje građevinska dozvola i nekretninama koje neposredno graniče sa nekretninom za koju se izdaje građevinska dozvola
- j) sve pozvane stranke uredno su zaprimile poziv radi izjašnjenja, o čemu prilježe dostavnice u spisu, ali se istom nisu odazvale, stoga se smatra da im je na valjan način dana mogućnost uvida i izjašnjenja, a o izdavanju građevinske dozvole obavijestiti će se izlaganjem na oglasnoj ploči ovog Upravnog tijela u trajanju od 8 dana

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

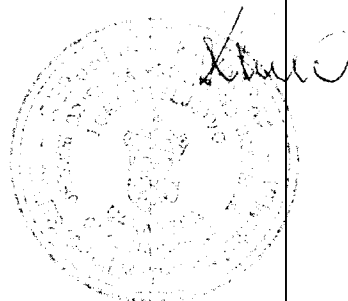
Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 1.000,00 kuna na račun broj HR4123900011824900000 prema tarifnom broju 62. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 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 2. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

VODITELJ ODSJEKA  
Dragan Srzić, dipl.ing.arh.



**DOSTAVITI:**

- ① **DANIJEL TOPLIČANEC, HR-40000 TOTOVEC, MARKA KOVAČA 28, zastupan po Damiru Srziću iz Makarske, Požare 13C (sa glavnim projektom u dva primjerka)**
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Evidencija, ovdje
4. U spis, ovdje

**NA ZNANJE:**

1. Grad Makarska, Obala kralja Tomislava 1, 21 300 Makarska, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo
2. Grad Makarska, Obala kralja Tomislava 1, 21 300 Makarska, Upravni odjel za komunalne djelatnosti (nakon izvršnosti)
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv Matica, HR-21276 Vrgorac, Težačka 3 (nakon izvršnosti)
4. Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Ispostava Imotski, Služba za gospodarstvo, HR-21260 Imotski, Ante Starčevića 23 (nakon izvršnosti)



REPUBLIKA HRVATSKA  
Splitsko-dalmatinska županija  
Grad Makarska  
Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/17-01/000073  
URBROJ: 2147/05-05-01/2-17-0002  
Makarska, 14.07.2017.

Splitsko-dalmatinska županija, Grad Makarska, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za graditeljstvo i zaštitu okoliša, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor TOPLIČANEC RESORTS društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, HR-10000 Zagreb, 4. Maksimirsko naselje 30, OIB 99052642975, na temelju članka 99. stavka 2. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13. i 20/17.), izdaje

## RJEŠENJE O IZMJENI GRAĐEVINSKE DOZVOLE

- I. Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/16-01/000067, URBROJ: 2147/05-05-04/1-16-0009 od 04.10.2016. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjeku za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Grada Makarska, pravomoćna dana 05.10.2016. godine, mijenja se:
  - u imenu investitora tako da su umjesto DANIJEL TOPLIČANEC, HR-40000 TOTOVEC, MARKA KOVAČA 28, OIB 81644410859, novi investitori je TOPLIČANEC RESORTS d.o.o., HR-10000 ZAGREB, 4. MAKSIMIRSKO NASELJE br. 30, OIB 99052642975.
- II. Ostali dijelovi izreke građevinske dozvole ostaju nepromijenjeni.

### OBRAZLOŽENJE

Investitor, TOPLIČANEC RESORTS društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, HR-10000 Zagreb, 4. Maksimirsko naselje 30, OIB 99052642975, zatražio je podneskom zaprimljenim dana 06.07.2017. godine izdavanje rješenja o izmjeni građevinske dozvole u vezi promjene naziva investitora u toj dozvoli.

Uz zahtjev je priložio dokaz pravnog interesa u smislu odredbe članka 109. Zakona o gradnji.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 127. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

VODITELJ ODSJEKA  
Dragan Srzić, dipl.ing.arh.



### DOSTAVITI:

1. TOPLIČANEC RESORTS d.o.o., HR-10000 Zagreb, 4.  
Maksimirsko naselje 30, novi investitor
2. Danijel Topličanec, HR-40000 Totovec, Marka Kovača 28,  
prijašnji investitor
3. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Uprava  
za inspekcijske poslove, Područni ured u Splitu, HR-  
21000 Split, Mike Tripala 6
4. Evidencija, ovdje
5. U spis, ovdje



**SKALINA d. o. o.**

TVRTKA ZA KATASTRARSKO-GEODETSKU IZMJERU ZEMLJIŠTA  
Četvrt Zarka Dražojevića 1, 21310 Omiš, 021/863-004

# GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT

Mjerilo 1:200

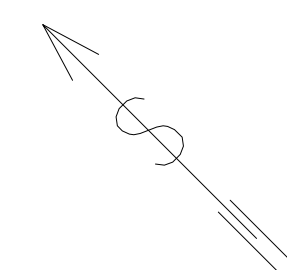
K.o. VELIKO BRDO  
MB 317098

Br.predmeta 079/2016

**SITUACIJA**

**mj. 1:200**

± 0.00=244.70



## Legenda:

kopija katastarskog plana	—
suhozid	—
kameni zid	—
grmlje, šikara	—
livada	—
visina terena	245.94

**LATER**  
inženjering d.o.o.  
POSREDOVANJE ZA GRAĐENJE, PROJEKTIRANJE I TRGOVINU

● A.G. Matoša 1, 21 300 Makarska  
● Tel./ Fax. : 021 678 - 800  
● e-mail: later@st.t-com.hr

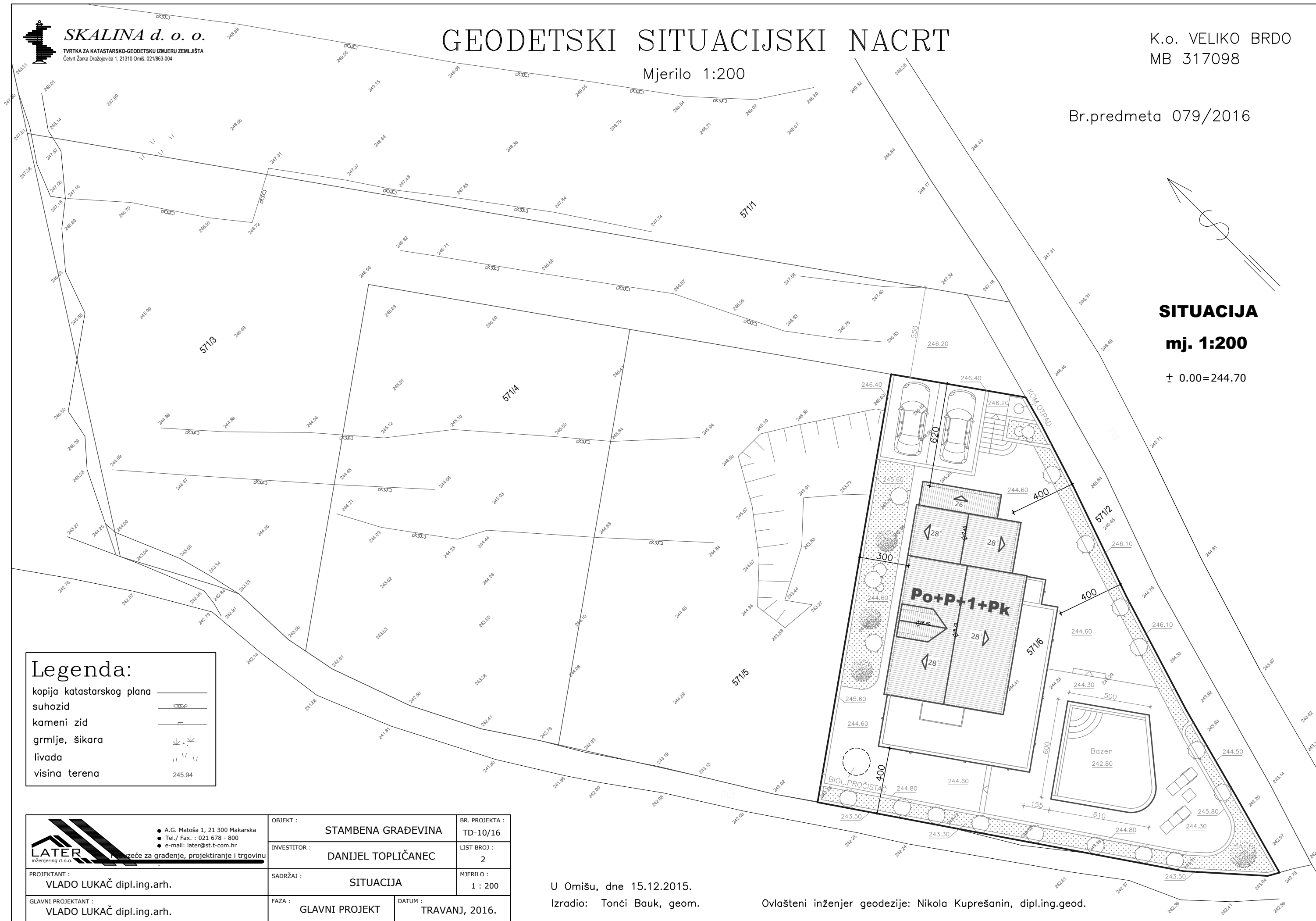
PROJEKTANT :  
**VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.**

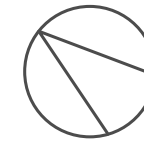
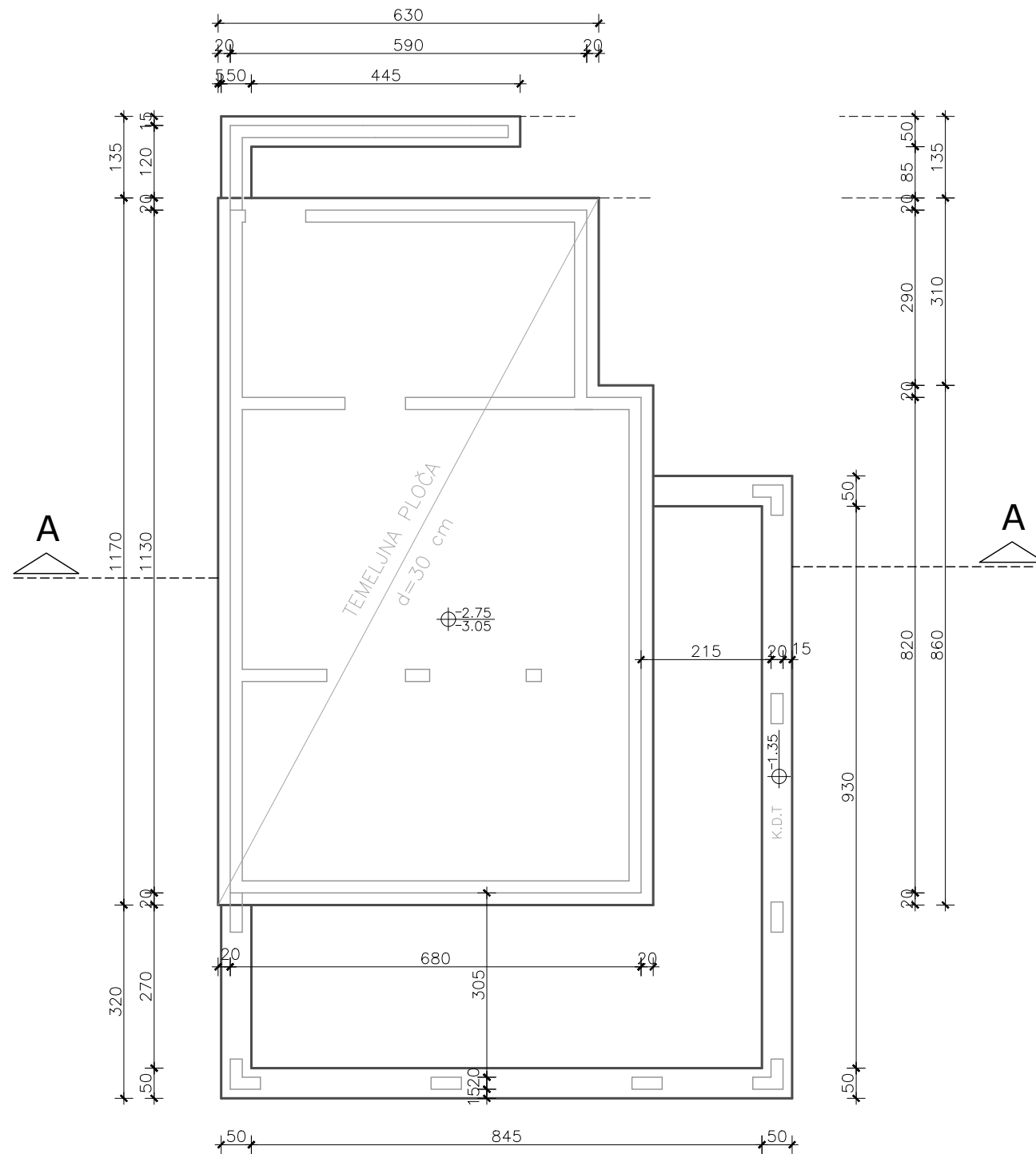
GLAVNI PROJEKTANT :  
**VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.**

OBJEKT :	<b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>	BR. PROJEKTA :	TD-10/16
INVESTITOR :	<b>DANIJELO TOPLIČANEC</b>	LIST BROJ :	2
SADRŽAJ :	<b>SITUACIJA</b>	MJERILO :	1 : 200
FAZA :	<b>GLAVNI PROJEKT</b>	DATUM :	TRAVANJ, 2016.

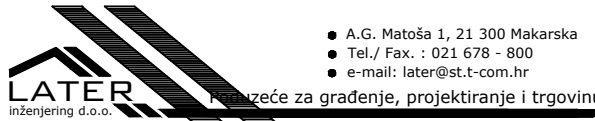
U Omišu, dne 15.12.2015.  
Izradio: Tonči Bauk, geom.

Ovlašteni inženjer geodezije: Nikola Kuprešanin, dipl.ing.geod.



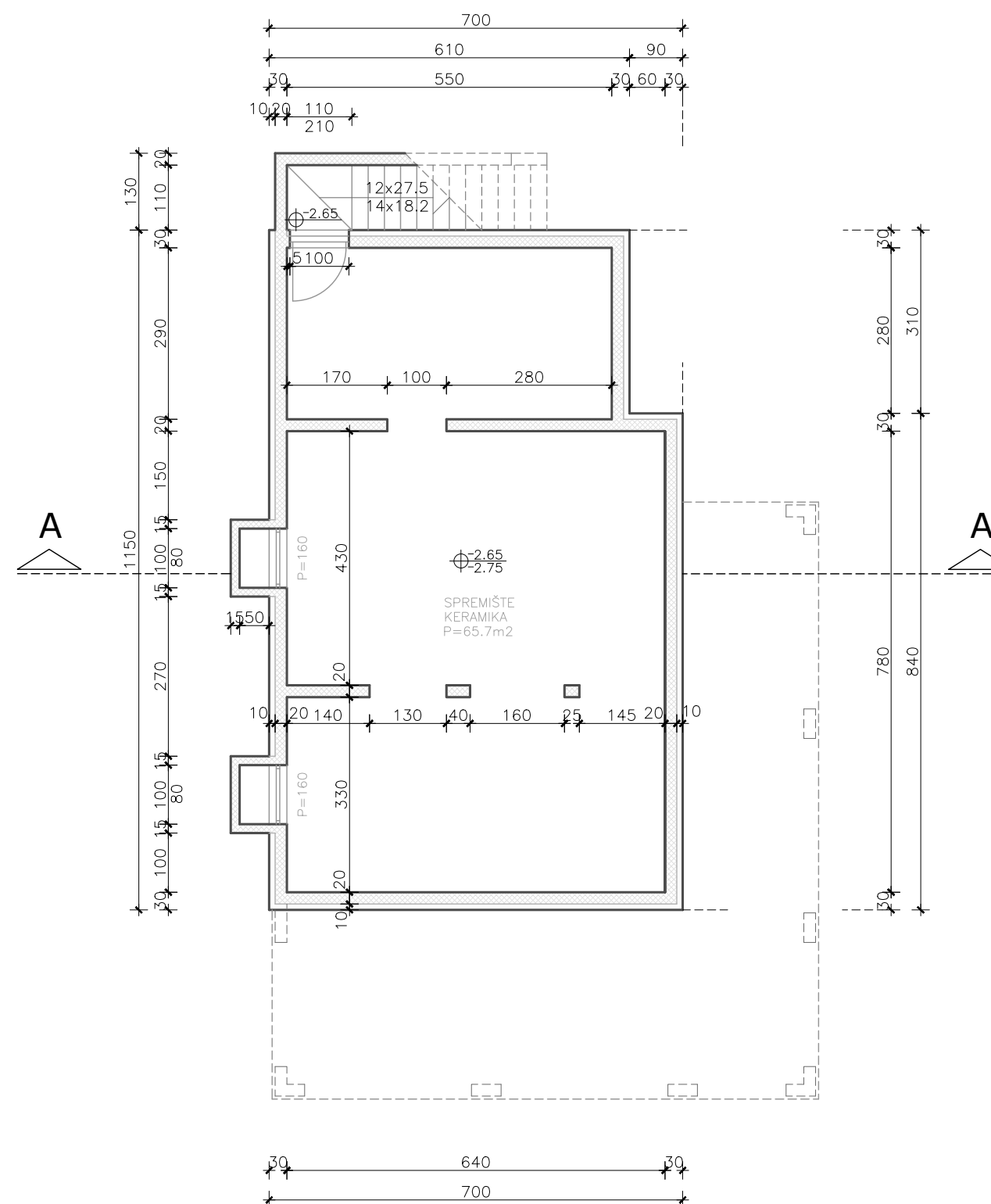


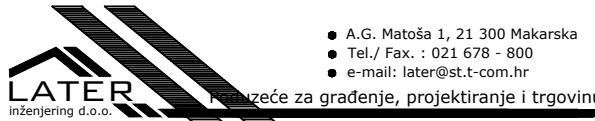
**TLOCRT TEMELJA**  
mj. 1:100

	OBJEKT : <b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>	BR. PROJEKTA : TD-10/16
	INVESTITOR : <b>DANIJEL TOPLIČANEC</b>	LIST BROJ : 3
PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	SADRŽAJ : <b>TLOCRT TEMELJA</b>	MJERILO : 1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	FAZA : <b>GLAVNI PROJEKT</b>	DATUM : <b>TRAVANJ, 2016.</b>



**TLOCRT PODRUMA**  
mj. 1:100

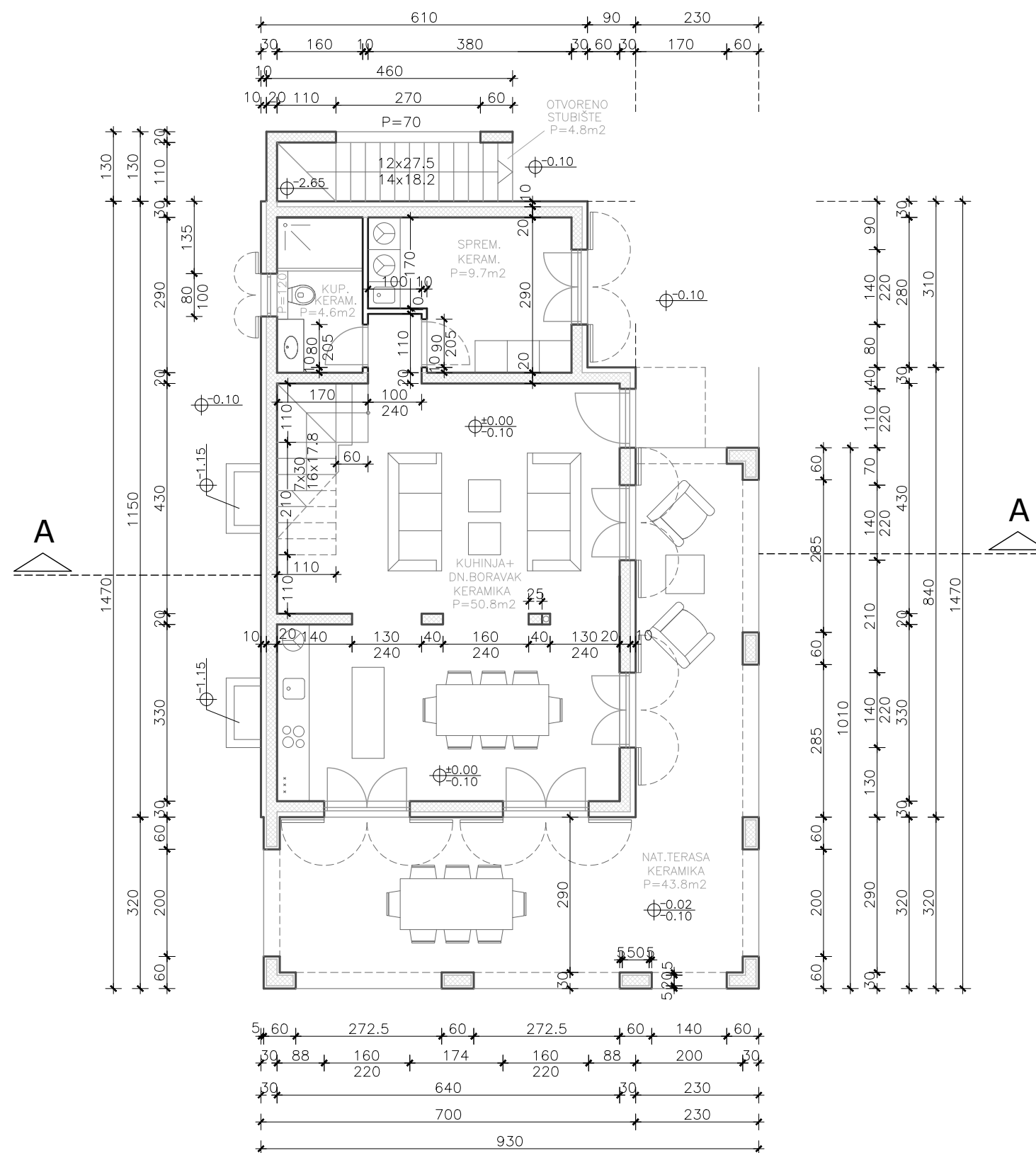



 <ul style="list-style-type: none"><li>• A.G. Matoša 1, 21 300 Makarska</li><li>• Tel./ Fax. : 021 678 - 800</li><li>• e-mail: later@st.t-com.hr</li></ul>	OBJEKT :	<b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>	BR. PROJEKTA :	TD-10/16	
	INVESTITOR :	<b>DANIJEL TOPLIČANEC</b>	LIST BROJ :	4	
PROJEKTANT :	<b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	SADRŽAJ :	<b>TLOCRT PODRUMA</b>	MJERILO :	1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT :	<b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	FAZA :	<b>GLAVNI PROJEKT</b>	DATUM :	<b>TRAVANJ, 2016.</b>



## TLOCRT PRIZEMLJA

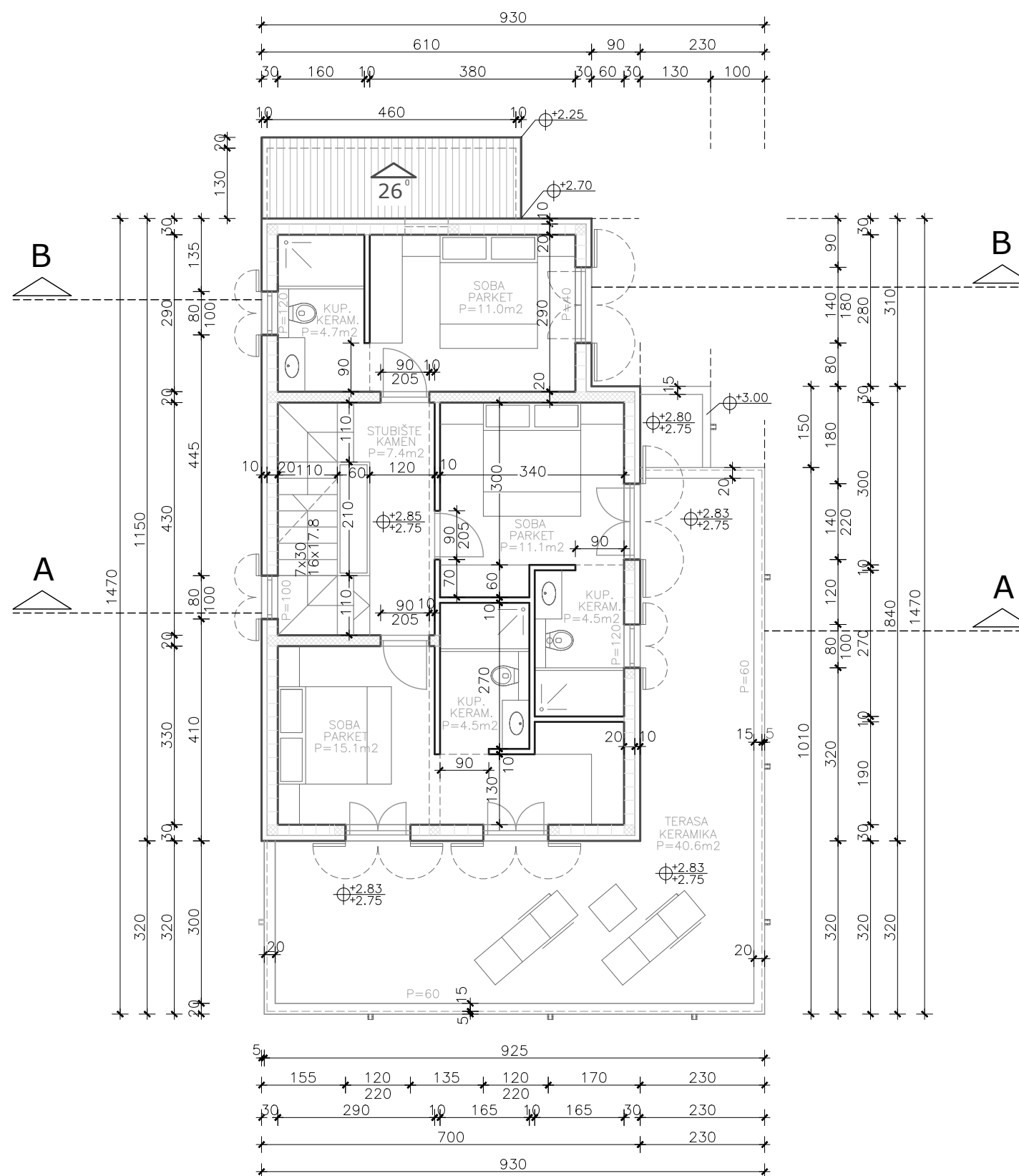
mj. 1:100

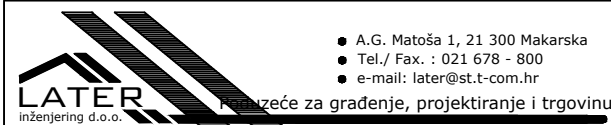


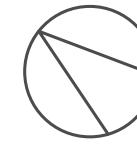
 <p>• A.G. Matoša 1, 21 300 Makarska • Tel./ Fax. : 021 678 - 800 • e-mail: later@st.t-com.hr</p>	OBJEKT :	STAMBENA GRAĐEVINA	BR. PROJEKTA :	TD-10/16	
	INVESTITOR :	DANIJEL TOPLIČANEC	LIST BROJ :	5	
PROJEKTANT :	VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.	SADRŽAJ :	TLOCRT PRIZEMLJA	MJERILO :	1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT :	VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.	FAZA :	GLAVNI PROJEKT	DATUM :	TRAVANJ, 2016.



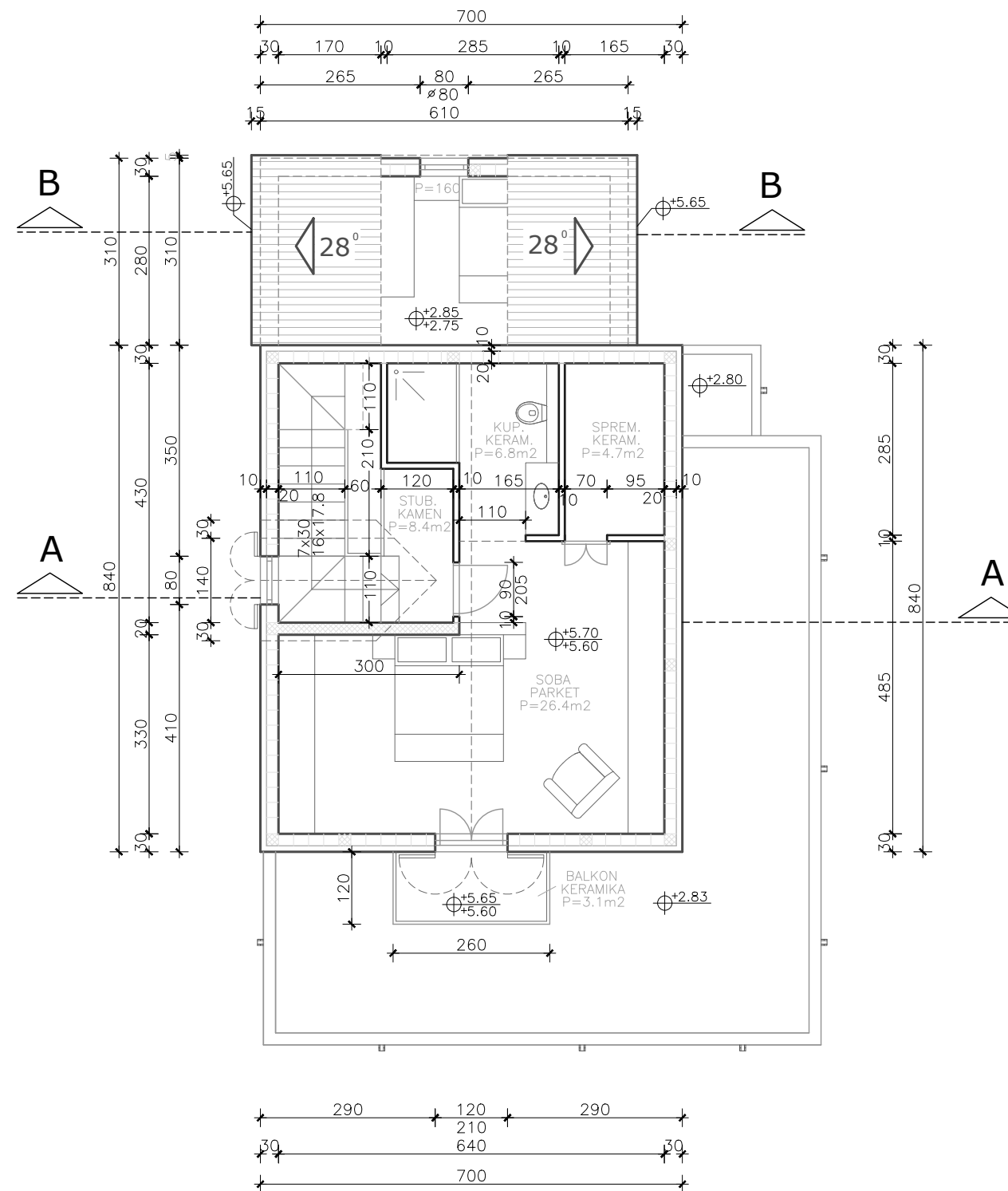
**TLOCRT 1. KATA**  
mj. 1:100




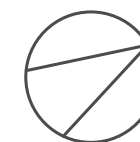
	OBJEKT : <b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>	BR. PROJEKTA : TD-10/16
	INVESTITOR : <b>DANIJEL TOPLIČANEC</b>	LIST BROJ : 6
PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	SADRŽAJ : <b>TLOCRT 1. KATA</b>	MJERILO : 1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	FAZA : <b>GLAVNI PROJEKT</b>	DATUM : <b>TRAVANJ, 2016.</b>



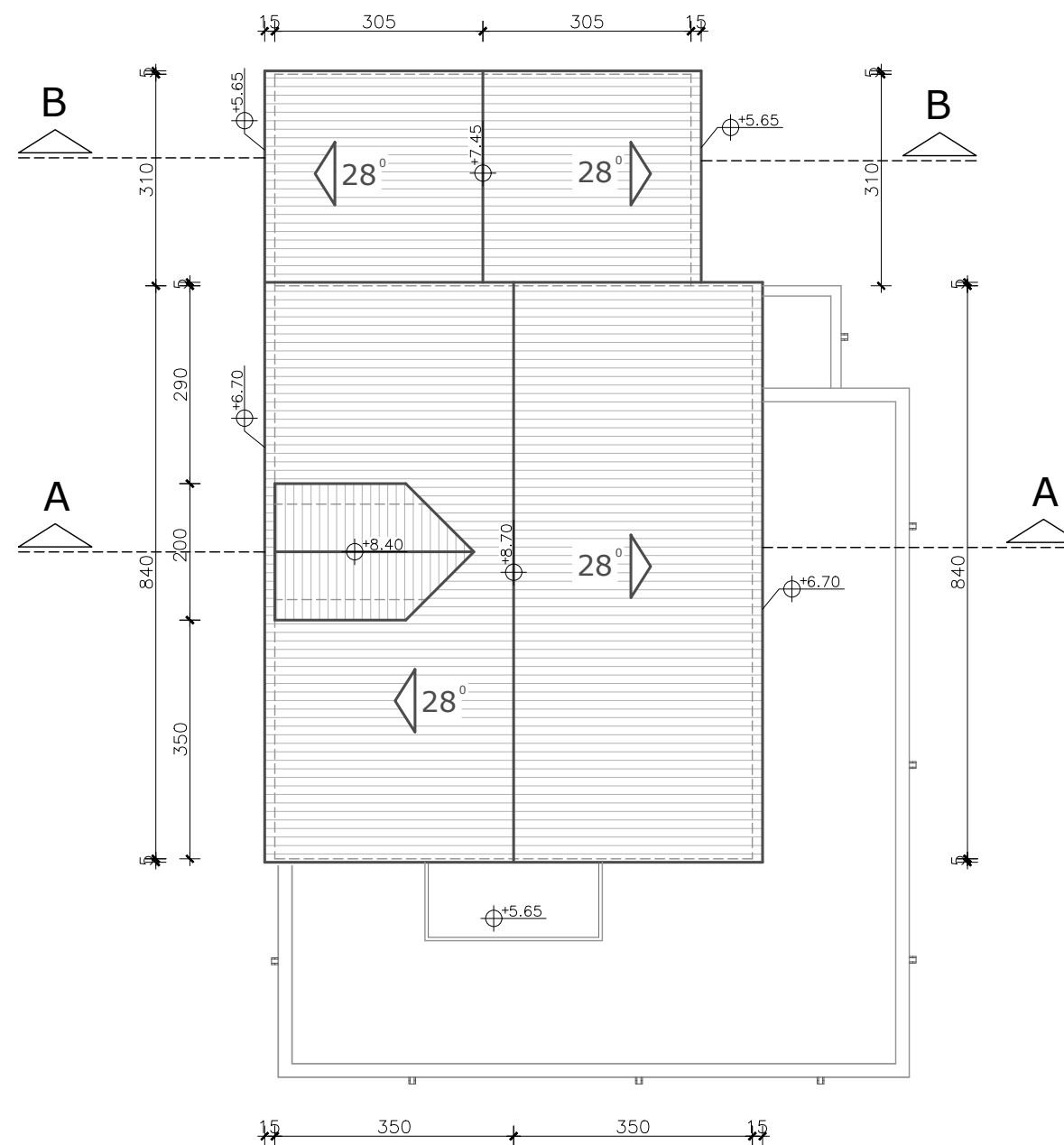
**TLOCRT POTKROVLJA**  
mj. 1:100




 <p>• A.G. Matoša 1, 21 300 Makarska • Tel./ Fax. : 021 678 - 800 • e-mail: later@st.t-com.hr</p>	OBJEKT : <b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>	BR. PROJEKTA : TD-10/16
	INVESTITOR : <b>DANIJEL TOPLIČANEC</b>	LIST BROJ : 7
PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	SADRŽAJ : <b>TLOCRT POTKROVLJA</b>	MJERILO : 1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	FAZA : <b>GLAVNI PROJEKT</b>	DATUM : <b>TRAVANJ, 2016.</b>



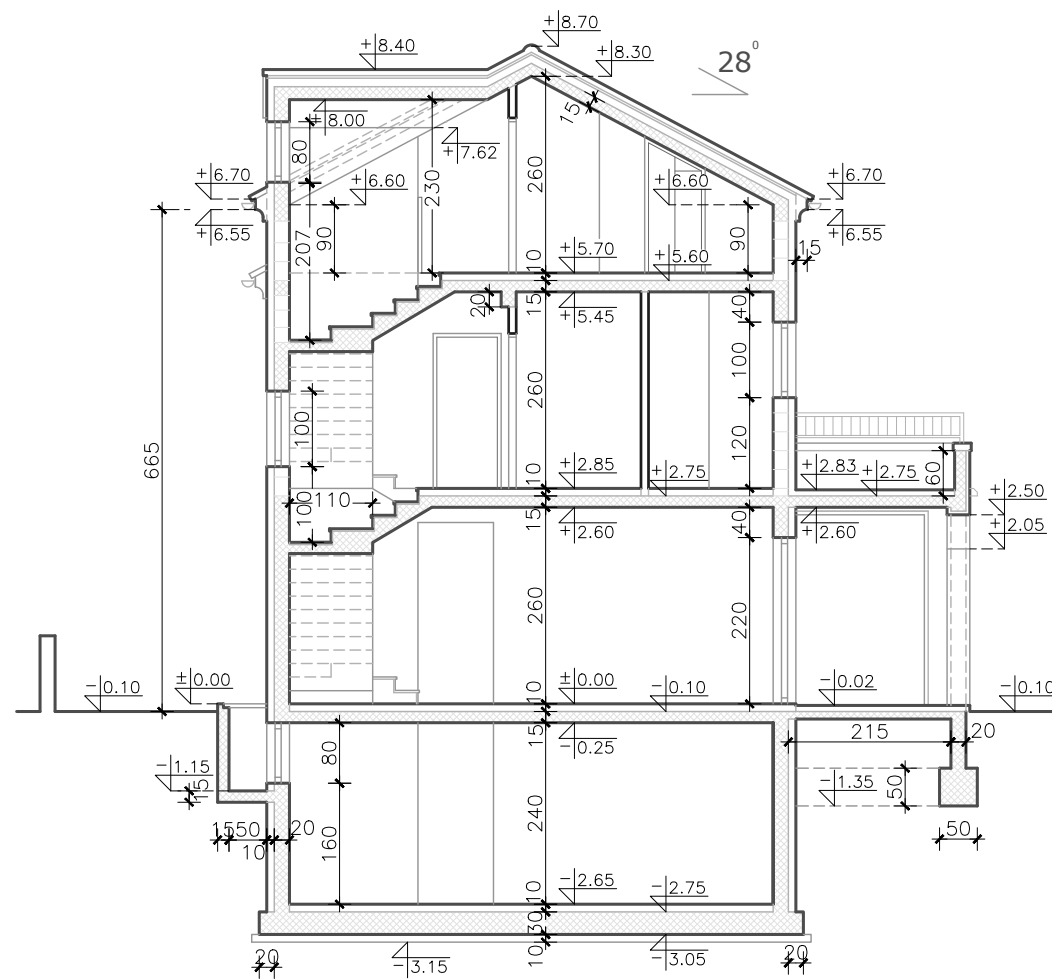
**TLOCRT KROVA**  
mj. 1:100



 <p>inženjering d.o.o.</p> <p>• A.G. Matoša 1, 21 300 Makarska • Tel./ Fax. : 021 678 - 800 • e-mail: later@st.t-com.hr</p> <p>POSREDOVAČE ZA GRAĐENJE, PROJEKTIRANJE I TRGOVINU</p>	OBJEKT : <b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>	BR. PROJEKTA : TD-10/16
	INVESTITOR : <b>DANIJEL TOPLIČANEC</b>	LIST BROJ : 8
PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	SADRŽAJ : <b>TLOCRT KROVA</b>	MJERILO : 1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	FAZA : <b>GLAVNI PROJEKT</b>	DATUM : <b>TRAVANJ, 2016.</b>

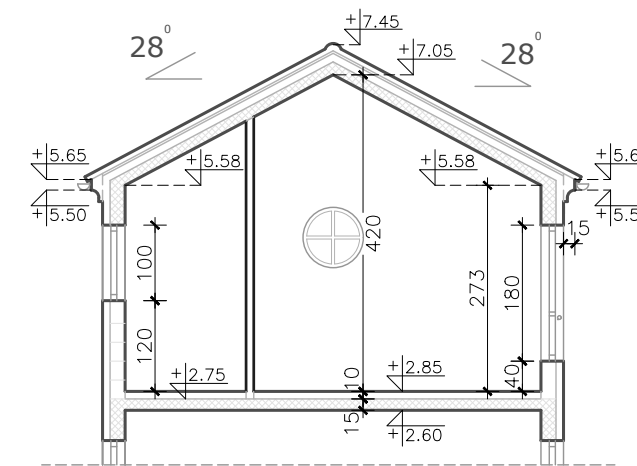
**PRESJEK A-A**


**mj. 1:100**



**PRESJEK B-B**

**mj. 1:100**



 <p>• A.G. Matoša 1, 21 300 Makarska • Tel./ Fax. : 021 678 - 800 • e-mail: later@st.t-com.hr</p>	OBJEKT : <b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>	BR. PROJEKTA : TD-10/16
	INVESTITOR : <b>DANIJEL TOPLIČANEC</b>	LIST BROJ : 9
PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	SADRŽAJ : <b>PRESJECI</b>	MJERILO : 1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	FAZA : <b>GLAVNI PROJEKT</b>	DATUM : <b>TRAVANJ, 2016.</b>

**JUGOZAPADNO PROČELJE**

**mj. 1:100**




 inženjering d.o.o. <small>Agencija za građenje, projektiranje i trgovinu</small>	OBJEKT :	STAMBENA GRAĐEVINA	BR. PROJEKTA :	TD-10/16	
	INVESTITOR :	DANIJEL TOPLIČANEC	LIST BROJ :	10	
PROJEKTANT :	VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.	SADRŽAJ :	JUGOZAPADNO PROČELJE	MJERILO :	1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT :	VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.	FAZA :	GLAVNI PROJEKT	DATUM :	TRAVANJ, 2016.

**JUGOISTOČNO PROČELJE**

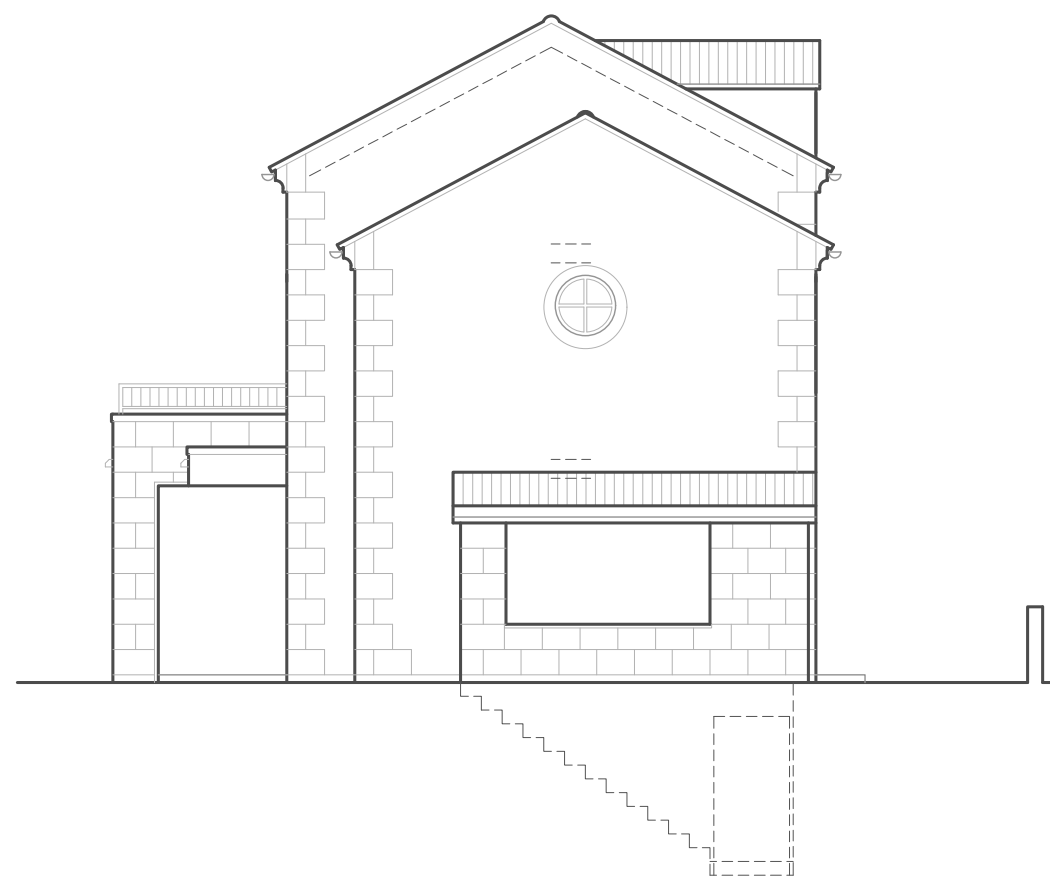
**mj. 1:100**



 <p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A.G. Matoša 1, 21 300 Makarska</li> <li>• Tel./ Fax. : 021 678 - 800</li> <li>• e-mail: later@st.t-com.hr</li> </ul> </p>	OBJEKT : <b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>	BR. PROJEKTA : TD-10/16
	INVESTITOR : <b>DANIJEL TOPLIČANEC</b>	LIST BROJ : 11
PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	SADRŽAJ : <b>JUGOISTOČNO PROČELJE</b>	MJERILO : 1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>	FAZA : <b>GLAVNI PROJEKT</b>	DATUM : <b>TRAVANJ, 2016.</b>

**SJEVEROISTOČNO PROČELJE**

**mj. 1:100**




 A.G. Matoša 1, 21 300 Makarska Tel./ Fax. : 021 678 - 800 e-mail: later@st.t-com.hr Konzalting i usluge za građenje, projektiranje i trgovinu	OBJEKT :	STAMBENA GRAĐEVINA	BR. PROJEKTA :	TD-10/16	
	INVESTITOR :	DANIJEL TOPLIČANEC	LIST BROJ :	12	
PROJEKTANT :	VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.	SADRŽAJ :	SJEVEROISTOČNO PROČELJE	MJERILO :	1 : 100
GLAVNI PROJEKTANT :	VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.	FAZA :	GLAVNI PROJEKT	DATUM :	TRAVANJ, 2016.

**SJEVEROZAPADNO PROČELJE**

**mj. 1:100**



 <p>inženjering d.o.o.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A.G. Matoša 1, 21 300 Makarska</li> <li>• Tel./ Fax. : 021 678 - 800</li> <li>• e-mail: later@st.t-com.hr</li> </ul>	OBJEKT : <b>STAMBENA GRAĐEVINA</b>	BR. PROJEKTA : TD-10/16
	PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>		INVESTITOR : <b>DANIJEL TOPLIČANEC</b>
GLAVNI PROJEKTANT : <b>VLADO LUKAČ dipl.ing.arh.</b>		SADRŽAJ : <b>SJEVEROZAPADNO PROČELJE</b>	MJERILO : 1 : 100
		FAZA : <b>GLAVNI PROJEKT</b>	DATUM : <b>TRAVANJ, 2016.</b>