

Naručitelj: BOLJAVA d.o.o. u stečaju
Split, Don Filipa i Ante 7
OIB: 27226587799

Predmet: POSLOVNA ZGRADA - HALA
Pirovac, Put Sv. Ante 60

Identifikacija: k.o. Pirovac
zk.ul.br. 5512
zk.č.br. 1487/96

Površina zgrade: NGP = 453,54 m²
Površina zemljišta: 1.911 m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U V/2019. G.



Tržišna vrijednost: 1.670.000,00 kn = 225.117,54 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 22.05.2019. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, 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),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio 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. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija
nekretnine: k.o. **Pirovac**
zk.ul.br. **5512**
zk.č.br. **1487/96**

nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA - HALA**
na lokaciji: **Pirovac, Put Sv. Ante 60**

Dan vrednovanja: 22.05.2019.
Dan kakvoće: 12.03.2019.
Datum očevida: 12.03.2019.
Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

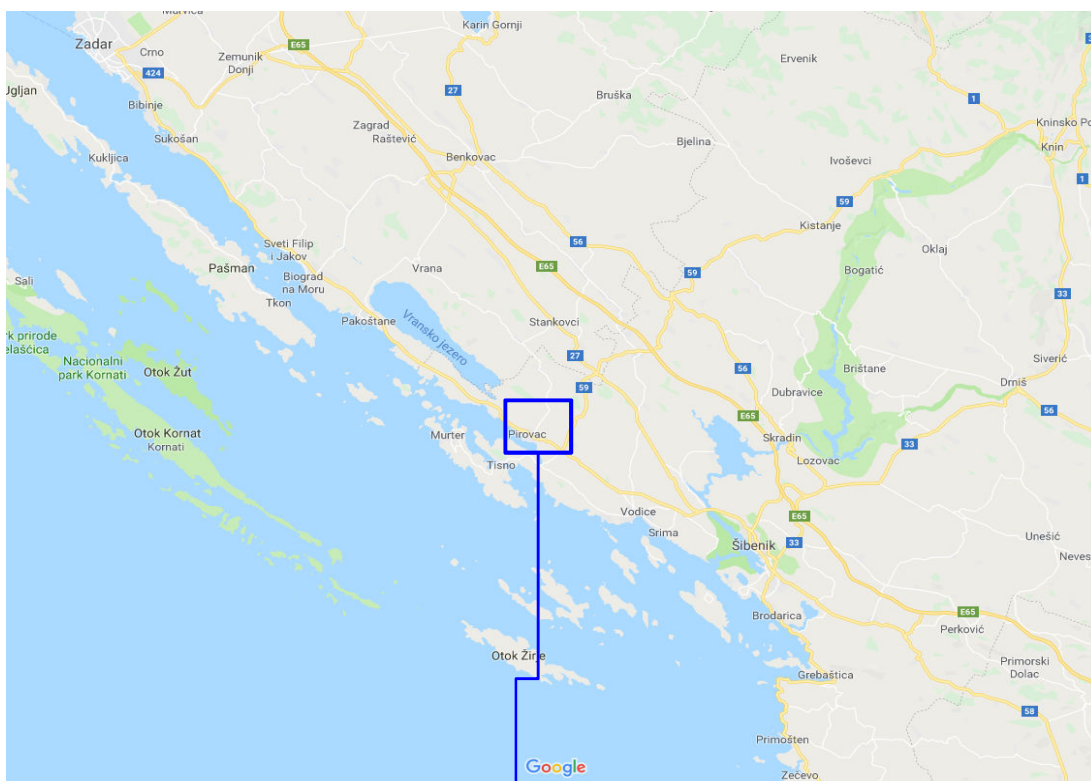
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Pokazatelji troškova građenja 2017 - Hrvatska komora arhitekata

1.3. Opći uvjeti

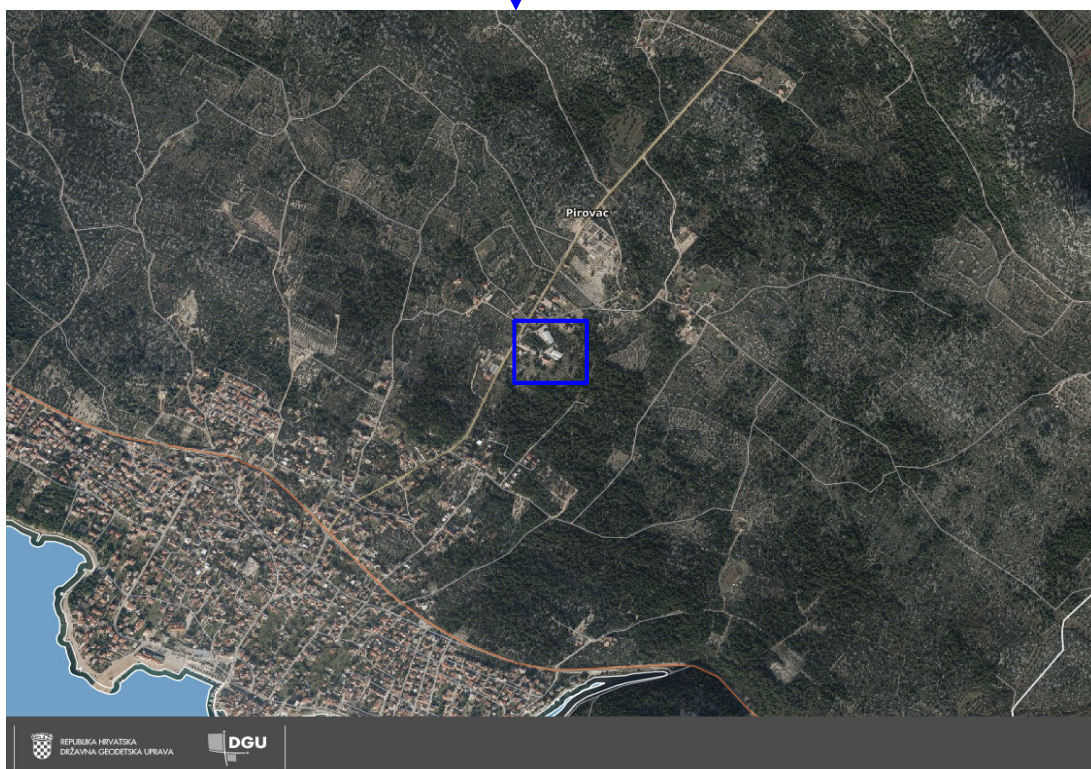
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka, niti za podatke usvojene glede usmene izjave Naručitelja elaborata, a koji su korišteni za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

1.4. Ostalo

- **Na predmetnoj parceli izveden je jednostavni montažno-demontažni šator sa aluminijskom rešetkastom potkonstrukcijom. Prema usmenoj izjavi predstavnika Naručitelja elaborata, isti nije u vlasništvu vlasnika nekretnine (Naručitelja). Glede prethodno navedenog i s obzirom da montažno-demontažni karakter šatora, isti nije obuhvaćen ovim elaboratom procjene.**
- **Ovim elaboratom procjene nije obuhvaćena strojarska i druga oprema koja nije u funkciji zgrade.**



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. **Pirovac**
zk.ul.br. **5512**
zk.č.br. **1487/96** pašnjak **P = 1.911 m²**

Vlasnik: **BOLJAVA d.o.o.** 1. Vlasnički dio: 1/1
Split, Don Filipa i Ante 7
OIB: 27226587799

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. **Pirovac**
pl.br. **81**
k.č.br. **1487/96** pašnjak **P = 1.911 m²**

c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Glede uvida u z-k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni.

Z-k. operat:

k.o. **Pirovac**
zk.č.br. **1487/96** **P (m²)**
1.911

Katastarski operat:

k.o. **Pirovac**
k.č.br. **1487/96** **P (m²)**
1.911

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P = 1.911 m²



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 24.04.2019

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

2.2. Pristup na parcelu

Pristup na predmetnu parcelu s javne prometnice (Put sv. Ante) je putem k.č.br. 1487/3 k.o. Pirovac (odgovara zk.č.br. 1487 k.o. Pirovac), koja je u katastarskom operatu evidentirana kao "put,prolaz", dok je u z-k. operatu evidentirana kao "pašnjak".

Uvidom u pribavljene prikaze z.k. uložaka predmetne nekretnine i nekretnine putem koje se pristupa predmetnoj nekretnini, potpisani vještak nije evidentirao uknjiženo pravo služnosti puta, niti je vještaku predočena dokumentacija vezana za pravo služnosti puta.

Sukladno zadatku, k.č.br. 1487/3 k.o. Pirovac nije predmet procjene ovog elaborata.

Vještaku je predočena građevinska dozvola od 21.10.1983.g. br. UPI-08-2773/1983., kojom se odobrava građenje skladišta na k.č.br. 1487/46 k.o. Pirovac. Predstavnik Naručitelja elaborata usmeno je izjavio da se predočeni akt za građenje odnosi na predmetnu zgradu, a da je čestica zemljišta na istom pogrešno upisana.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da predmetna nekretnina ima pravomoćni akt za građenje kao i osiguran pristup na javnu prometnicu.



Predmetna nekretnina



Parcela putem koje se pristupa do predmetne nekretnine

2.3. Prostorno-planski uvjeti

Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Pirovac dostupan na web stranici <http://www.pirovac.hr>.

Namjena: K - Gospodarska namjena - poslovna
Min. površina građevne čest.: 800 m²
Max. izgrađenost građ. čest.: 50%
Koeficijent izgrađenosti: najviše 0,5; najmanje 0,1

IZVOD IZ TEKSTUALNOG DIJELA PPU-A OPĆINE PIROVAC

Na temelju članka 44. Statuta Općine Pirovac («Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije», broj 5/13. i 6/18.), a u svezi članka 113. stavka 4. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine», broj 153/13. i 65/17.), Odbor za statut, poslovnik i propise Općinskog vijeća Općine Pirovac, na 2. sjednici, od 30. listopada 2018. godine, utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Pirovac, koji sadrži:

- Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Pirovac («Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije», broj 20/06.),
- Zaključak o ispravci greške u Odluci o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Pirovac («Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije», broj 9/09.),
- Odluku o donošenju Izmjena i dopuna (I) Prostornog plana uređenja Općine Pirovac («Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije», broj 2/14.),
- Zaključak o ispravci greške u Odluci o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Pirovac («Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije», broj 15/15.),
- Odluku o donošenju Izmjena i dopuna (II) Prostornog plana uređenja Općine Pirovac («Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije», broj 10/18.),
u kojima je naznačeno vrijeme njihova stupanja na snagu.

KLASA: 350-02/16-01/04
URBROJ: 2182/11-01-18-95
Pirovac, 30. listopada 2018.

ODBOR ZA STATUT, POSLOVNIK I PROPISE OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE PIROVAC

PREDSJEDNICA
Emilia Urem Baković, v. r.

ODLUKA o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Pirovac (pročišćeni tekst)

[4] Prateći sadržaji iz prethodnog stavka obuhvaćaju:

- zabavne, ugostiteljske, uslužne i slične sadržaje,
- otvorene površine za šport i rekreaciju (različita igrališta, bazeni i dr.),
- površine za rekreaciju, planirane kao zasebne ili u sklopu smještajnih kapaciteta (športske dvorane, bazeni i dr.).

[5] Unutar zone ugostiteljsko turističke namjene nije moguć smještaj građevina za stalno stanovanje, niti građevina za povremeno stanovanje, makar te građevine sadržavale i turističke smještajne jedinice.

Članak 60.

Urbanističkim planom uređenja za **neizgrađenu ugostiteljsko turističku zonu Platine** potrebno je osigurati slijedeće uvjete:

planiranje i izgradnja sadržaja u zoni treba biti kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (športsko - rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša,

- sadržaje u zonama planirati za duži boravak gostiju (u većem dijelu godine) što znači da se moraju predvidjeti infrastrukturni i uslužni sadržaji koji to omogućuju,
- građevine u zonama planirati na područjima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti, što znači da je potrebno sačuvati zatečenu vrijednu vegetaciju,
- smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- smještajna građevina planira se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- izgrađenost ugostiteljsko turističke zone u cjelini može biti maksimalno 30%, što uključuje smještajne kapacitete i prateće sadržaje zatvorenog tipa,
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- hotelske građevine unutar ugostiteljsko turističke zone Platine mogu imati visinu do podrum+P+4+krov,
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta na način da se za jednu smještajnu jedinicu (soba, apartman) planira najmanje jedno parkirališno mjesto, te se u dijelovima zone u kojima se planira dolazak gostiju autobusima moraju predvidjeti i parkirališna mjesta za autobuse,
- urbanističkim planom uređenja za ugostiteljsko turističku zonu Platine obvezno je planirati siguran pješački prijelaz preko Jadranske magistrale,
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti priključkom na javnu kanalizaciju ili vlastitim zatvorenim kanalizacijskim sustavom s uređajem za pročišćavanje, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima Hrvatskih voda koje je obvezno ishoditi. Kada se dovrši planirani kanalizacijski sustav Pirovac - Tisno - Jezera, obvezno je priključenje na taj sustav.

3.2. Gospodarski sadržaji u građevinskom području naselja

Članak 61.

[1] U građevinskom području naselja gospodarski sadržaji mogu se graditi unutar gospodarske namjene - poslovne (K), unutar ugostiteljsko turističke namjene (T1, T3) i unutar mješovite namjene.

[2] **Gospodarska namjena - poslovna (K)** planirana je Put sv. Ante („Renac“), južno od groblja. Moguća je gradnja proizvodnih, zanatskih, skladišnih, trgovačkih i drugih sadržaja. Unutar zone može se organizirati reciklažno dvorište. Omogućava se rekonstrukcija i zamjena postojećih građevina te gradnja novih građevina unutar izgrađenog dijela zone te gradnja novih građevina unutar neizgrađenog dijela zone na temelju sljedećih uvjeta:

- postojeće građevine mogu se rekonstruirati do visine određene za gradnju novih građevina na postojećoj građevnoj čestici,
- veličina građevne čestice za gradnju nove građevine ne može biti manja od 800 m²,
- širina građevne čestice ne može biti manja od 20,0 m,
- koeficijent izgrađenosti nove građevne čestice iznosi najviše 0,5, a najmanje 0,1,
- visina novih građevina (E) je najviše podrum i tri nadzemne etaže, a visina (H), od mjerodavne kote do vijenca građevine, mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne više od 12,0 metara mjereno od kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine, npr. dimnjaci, ventilacije, klime, silosi i sl.),
- najmanja udaljenost nove građevine od međa iznosi H/2 (H - visina građevine mjereno od kote uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine) ali ne manje od 3,0 m,
- najmanje 20% površine nove građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno i zaštitno zelenilo,
- prema susjednim-drugim namjenama moraju se urediti tamponi visokog zaštitnog zelenila,
- ograde građevnih čestica ne mogu biti više od 2,0 metra,
- nova građevna čestica mora se nalaziti uz sagrađenu prometnu površinu, čiji je kolnik najmanje širine 5,5 m,
- odgovarajuće parkiralište se mora osigurati na građevnoj čestici, u pravilu u prednjem dijelu, ispred ili iza ulične ograde. Obvezno je uređenje i zajedničkog parkirališta unutar neizgrađenog dijela zone.,
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti vlastitim sustavom odvodnje s pročišćavanjem prije upuštanja u recipijent ili priključkom na planirani sustav javne odvodnje Pirovac - Tisno - Jezera. Pije priključenja na kanalizaciju zagađene otpadne vode moraju se dovesti na razinu kućanskih otpadnih voda. Oborinske vode sa onečišćenih površina (parkirališta, ulice i sl.) moraju se propustiti kroz taložnike i separatore ulja i masti prije upuštanja u recipijent.

[3] U građevinskom području naselja mogu se graditi:

- ugostiteljsko-turističke građevine,
- poslovne građevine (pretežito uslužne, pretežito trgovačke i komunalno servisne).

[4] Građevne čestice za gradnju nove ugostiteljsko-turističke građevine unutar naselja, moraju zadovoljavati slijedeće uvjete:

- veličina građevne čestice ne može biti manja od 1.000 m²,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_{ig} iznosi najviše 0,4, a koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je najviše 1,6,
- najveća visina građevine je prizemlje i tri kata - P+3, odnosno najviše 16,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine,
- najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne čestice ne može biti manja od 3,0 m,
- udaljenost građevine od javno prometne površine iznosi najmanje 10,0 m,
- najmanje 30% površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo,
- građevne čestice moraju imati osiguran pristup na javnu prometnu površinu,
- parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici u skladu sa člankom 73. ovih Odredbi,
- proračunski broj turističkih kreveta za određene skupine ugostiteljskih smještajnih jedinica (SJ) određuje se za hotele i druge pojedinačne smještajne građevine 2 turistička kreveta = 1 SJ.

[5] U građevinskom području naselja unutar zone mješovite namjene M1 može se graditi pojedinačna građevina visine do 2 nadzemne etaže (P+2).

[6] Građevne čestice za gradnju nove poslovne građevine (pretežito uslužne, pretežito trgovačke i komunalno servisne), moraju zadovoljavati uvjete propisane za gradnju ugostiteljsko-turističke građevine navedene stavkom 4. ovog članka, osim slijedećih uvjeta:

- veličina građevne čestice ne može biti manja od 800 m²,
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice k_g iznosi najviše 0,25,
- najveća visina građevine je prizemlje i tri kata - P+3, odnosno najviše 16,0 m mjereno od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine,
- najmanja udaljenost građevine od ruba susjedne čestice ne može biti manja od polovice visine građevine (mjereno od najniže kote konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine), a izuzetno ta udaljenost može biti i manja u izgrađenom dijelu građevinskog područja, ali ne manje od 2,0 m,
- građevne čestice moraju imati osiguran pristup na javnu prometnu površinu,
- parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici odnosno u skladu sa člankom 73. ovih Odredbi.

Članak 61.a

Zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja

[1] Zone ugostiteljsko turističke namjene u naselju Pirovac određene su sukladno Prostornom planu Šibensko-kninske županije na lokacijama Miran i Pirovac, a ovim planom se za obuhvat tih zona propisuje obveza izrade i donošenja urbanističkih planova uređenja.

[2] Zone iz stavka 1. ovog članka namijenjene su za smještaj hotela (T1) i kampa (T3), s mogućnošću planiranja dijela smještajnih kapaciteta u vilama (do 30% kapaciteta).

[3] **Zona Miran** (izgrađeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene T1, T3) je površine 12,2 ha unutar građevinskog područja naselja, a postojeći kapacitet je 1.100 turističkih kreveta. Ovu turističku zonu treba prioritarno kvalitativno prestrukturirati, dograđivati i rekonstruirati bez povećanja kapaciteta turističkih kreveta. Obvezno je podizanje kategorije četiri zvjezdice i kvalitete sadržaja te dopuna pratećim sadržajima uz obvezno uređenje zelenih i parkovnih površina. Obzirom na longitudinalni oblik i položaj zone u naselju, propisuje se obveza izvedbe minimalno jednog cestovnog i dva pješačka prilaza obali kojima se ostvaruje veza naselja s površinama plaže i obalnom šetnicom.

[4] **Zona Pirovac** (neizgrađeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene T1, T3) je površine 5,8 ha unutar građevinskog područja naselja, a maksimalni kapacitet je 500 turističkih kreveta.

[5] Unutar zona ugostiteljsko turističke namjene u naselju, nije moguć smještaj građevina za stalno stanovanje, niti građevina za odmor (povremeno stanovanje), makar te građevine sadržavale i turističke smještajne jedinice.

[6] Za zone ugostiteljsko-turističke namjene Miran i Pirovac određuju se sljedeći uvjeti:

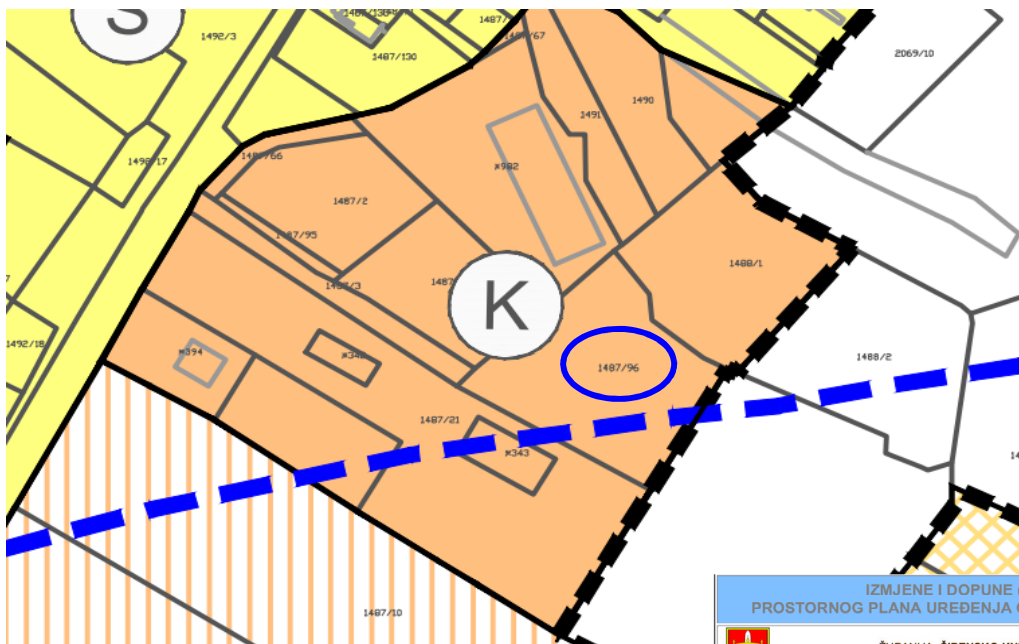
- pojas do min. 25 m od obalne crte se planira kao uređena ili prirodna plažu otvorenog tipa. Odstupanje je moguće na izgrađenim dijelovima građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene.,

- građevna čestica za gradnju građevina sa smještajnim kapacitetima formira se izvan pojasa 25 m od obalne crte odnosno iza pojasa iz prethodnog stavka, te pojasa kojeg je potrebno predvidjeti za prateće sadržaje ugostiteljsko turističke namjene (ugostiteljstvo, rekreacija, zabavni sadržaji i sl.),

- smještajne građevine moraju biti udaljene najmanje 50 m od obalne crte, dok je ta udaljenost za prateće sadržaje 25 m,

- izgrađenost i iskoristivost ovih zona određuje se na način da koeficijent nadzemne izgrađenosti građevne čestice za smještajne građevine hotela ne može biti veći od 0,4, a za građevne čestice pratećih sadržaja ne može biti veći od 0,2; koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 1,6,

- najmanje 30% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se



IZVOD IZ III. IiD PPU-A OPĆINE PIROVAC Građevinska područja naselja

 Predmetna čestica zemljišta

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Izgrađeno	Neizgrađeno	
		STAMBENA NAMJENA
		MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna (zona centralnih sadržaja)
		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
		GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA
		GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA T1 - hoteli, T3 - kamp
		ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA R3 - kupališta – uređene plaže
		JAVNE ZELENE POVRŠINE
		GROBLJE

IZMJENE I DOPUNE (II) PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PIROVAC	
 ŽUPANIJA: ŠIBENSKO-KNINSKA OPĆINA: PIROVAC 	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE (II) PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PIROVAC	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	
Broj kartografskog prikaza: 4.1.	1:5 000
Odluka o izradi Prostornog plana uređenja (službeno glasilo): "Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije" br. 15/16 od 23. prosinca 2016. g.	Odluka Općinskog vijeća o donošenju Prostornog plana uređenja: "Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije" br. 10/18
Javna rasprava (datum objave): 9. listopada 2017. g.	Javni uvid održan: od 19.10.2017. do 30.10.2017. g. Javno izlaganje: 20. listopada 2017. g.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: MARIN BARIĆ, dipl.oec., pročelnik
(ime, prezime i potpis)	
Suglasnost prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17.)	
Broj suglasnosti: 531-05-18-6 KLASA: 350-02/18-1343 datum: Zagreb, 19. srpnja 2018.	
Stručni izraditelj: JURCON PROJEKT d.o.o., Gotovočka 4a, 10 000 Zagreb 	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: ZDRAVKO JURČEC, dipl.ing.grad.
(ime, prezime i potpis)	
Odgovorni voditelj: TITO KOSTY, dipl.ing.arh., ovl.arh.urb.	
Stručni tim u izradi plana: Tita Kosty, dipl.ing.arh. Zdravko Jurček, dipl.ing.grad. Kristina Perkov, mag.ing.arh. Đorđan Meček, dipl.ing.prom. Miroslav Pavličić, dipl.ing.prom. Renata Fakih, ing.grad.	
Stručna suradnja: Ivana Ivančić, dipl.ing.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednica predstavničkog tijela: mr.oec.ZVONIMIR DOBROVIĆ, dipl.oec.
(ime, prezime i potpis)	
Istovjetnost ovog prostornog plana sa izvornikom ovjera:	Pečat nadležnog upravnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	

Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u kartografske prikaze III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Pirovac utvrđuje se da se predmetna nekretnina nalazi unutar zone gospodarske namjene - poslovne K.

Kategorija zemljišta: I.

2.4. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u sjeveroistočnom dijelu Pirovca. Na području su izgrađene su stambene, poslovne i stambeno-poslovnim zgrade, te obiteljske stambene kuće. Teren na lokaciji je ravan. Pristupni put do predmetne nekretnine je asfaltiran. Ulica u blizini nekretnine je asfaltirana i izvedena je javna rasvjeta. Istom je položena kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodoopskrba, kanalizacija, električna energija, telefonija.

2.5. Opis nekretnine

a. Parcela

Parcela je nepravilnog oblika i u potpunosti je ograđena.

b. Poslovna zgrada

Godina gradnje :	ca. 1985.g.
Vrsta zgrade:	samostojeća
Katnost :	prizemlje
Konstruktivni elementi :	armirano betonski i čelični
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Nosiva konstrukcija:	čelični skelet od stupova, greda i krovnih nosača, obodni zidovi od blok opeke ili betonskih bloketa
Krovnna konstrukcija:	čelični krovni nosači
Krovište i pokrov:	dvostrešno, pokrivenom profiliranim limenim pločama
Limarija:	izvedena
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	g-k ploče
Fasada :	ožbukana i obojena
Obrada podova :	betonski pod, na dijelu obloženo keramičkim pločicama
Obrada zidova:	ožbukano, gletano, obojeno, dio obložen keramičkim pločicama, na dijelovima vidljiva oštećenja od vlage
Obrada stropova:	spušteni strop na dijelu od G-K ploča; u hali u podgledu vidljiva krovna konstrukcija
Vanjska stolarija:	kopelit staklo, na dijelu stolarija od obojene crne bravarije ostakljene izo staklom
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	elektrika, vodovod (spremnik vode), odvodnja (septička taložnica)
Klimatizacija:	-
Grijanje i priprema PTV:	peć na tekuća goriva, priprema PTV putem električnog bojlera
Sanitarna oprema :	keramička
Parkiralište:	u dvorištu
Održavanje :	ispodprosječno
Korištenje :	radionička hala s pomoćnim prostorima za djelatnike

c. Objekti vanjskog uređenja

Manipulativne/parkirne površine

Opis: Asfaltirane i betonske manipulativne i parkirne površine u dvorištu zgrade.

Međašna ograda

Opis: Ograda od okvira bravarske izvedbe s ispunom od čeličnog pletiva, sve položeno na betonski parapet.

Septička taložnica

Opis: Ukopana armirano betonska konstrukcija za prikupljanje nečistih voda.

2.6. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci se utvrđuju glede izmjere u naravi i očitavanja s DOF-a lokacije nekretnine dostupnog na web stranici DGU <https://geoportal.dgu.hr/>.

2.6.1. Poslovna zgrada

Prizemlje	h = 2,94 - 5,45 m	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Hala / radiona		413,52	0,50	206,76
Ured		14,72	1,00	14,72
WC		4,29	1,00	4,29
Garderoba i kupaonica		8,90	1,00	8,90
Spremište alata		12,11	1,00	12,11
Ukupno:		453,54		246,78

Građevinska bruto površina (GBP) i bruto obujam (BO):

$$\text{GBP} = 453,54 \quad * \quad 1,05 \quad = \quad 476,22 \text{ m}^2$$

$$\text{BO} = 476,22 \quad * \quad 4,90 \quad = \quad 2.333,48 \text{ m}^3$$

2.6.2. Objekti vanjskog uređenja

Manipulativne/parkirne površine	P =	734,0 m ²
Međašna ograda	L =	182,0 m'
Septička taložnica		1 kom

2.7. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz z.k. uložka nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilješka o priloženim aktima za uporabu predmetne zgrade.

Predmetna zgrada nije upisana u z-k. i katastarskom operatu.

Vještaku je predočena sljedeća dokumentacija:

- Građevinska dozvola od 21.10.1983.g. br. UPI-08-2773/1983., kojom se odobrava građenje skladišta na k.č.br. 1487/46 k.o. Pirovac

- Rješenje od 20.12.1989.g. kojim se dozvoljava upotreba skladišta i garažno radioničkog prostora na č.zgr. 342 i sjeveroistočnoj dogradnji na čest. zem. 1487/21 k.o. Pirovac za koji je izdana građevinska dozvola pod brojem UPI-08-536/1-88 od 16.2.1988.g.

Uvidom u ranije navedene akte za građenje i uporabu, evidentirano je da oznake čestica zemljišta iskazane u istima ne odgovaraju oznaci predmetne čestice zemljišta k.č.br. 1487/96 k.o. Pirovac.

Predstavnik Naručitelja elaborata usmeno je izjavio da se predočeni akti odnose na predmetnu zgradu, a da je čestica zemljišta na istom pogrešno upisana.

Vještaku nije predočena tehnička dokumentacija koja je sastavni dio akata za građenje predmetne zgrade.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne poslovne zgrade. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2018. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a.

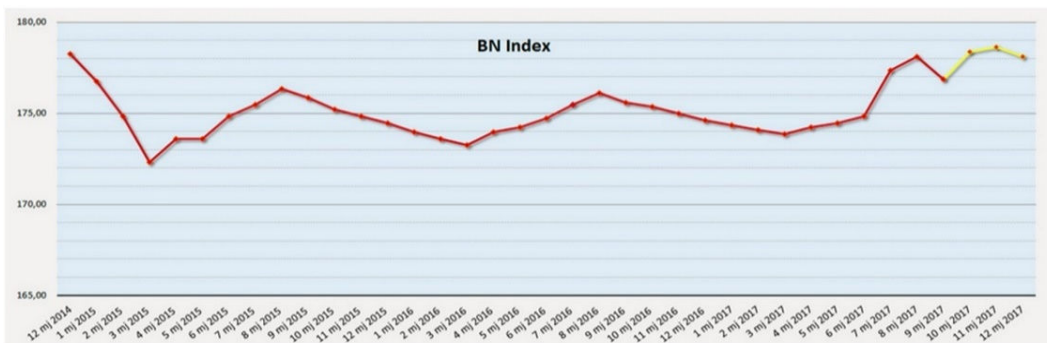
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.net.hr/>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - 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 - 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.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Potpisani vještak je za potrebe izrade ovog elaborata procjene nastojao pribaviti izvratke iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina od stručnih službi Šibensko-kninske županije, ali iste nisu u mogućnosti izdati traženi izvadak jer nije evidentiran nijedan zakup poslovnog prostora (odgovor na zahtjev za izdavanje izvratka sadržan je u grafičkim priložima elaboratu).



Mato Varivoda <cenzus.mato@gmail.com>

izvadak

Ante Alfirev <ante.alfirev@skz.hr>
Prima: cenzus.mato@gmail.com

26. travnja 2019. u 14:45

Poštovani,

uvidom u aplikaciju eNekretnine po traženim obilježjima (Općina Pirovac, naselje Pirovac, zakup poslovnog prostora, zakupnine), utvrđeno je da nije evidentiran nijedan zakup poslovnog prostora te vam stoga nismo u mogućnosti izdati izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

S poštovanjem,

Ante Alfirev, dipl.iur.
Pročelnik stručne službe skupštine i župana - tajnik



Šibensko-kninska županija
Stručna služba skupštine i župana - tajništvo

Trg P. Šubića I. br. 2; 22 000 Šibenik

T: 022 460 719

F: 022 460 753

E: ante.alfirev@skz.hr

W: www.skz.hr

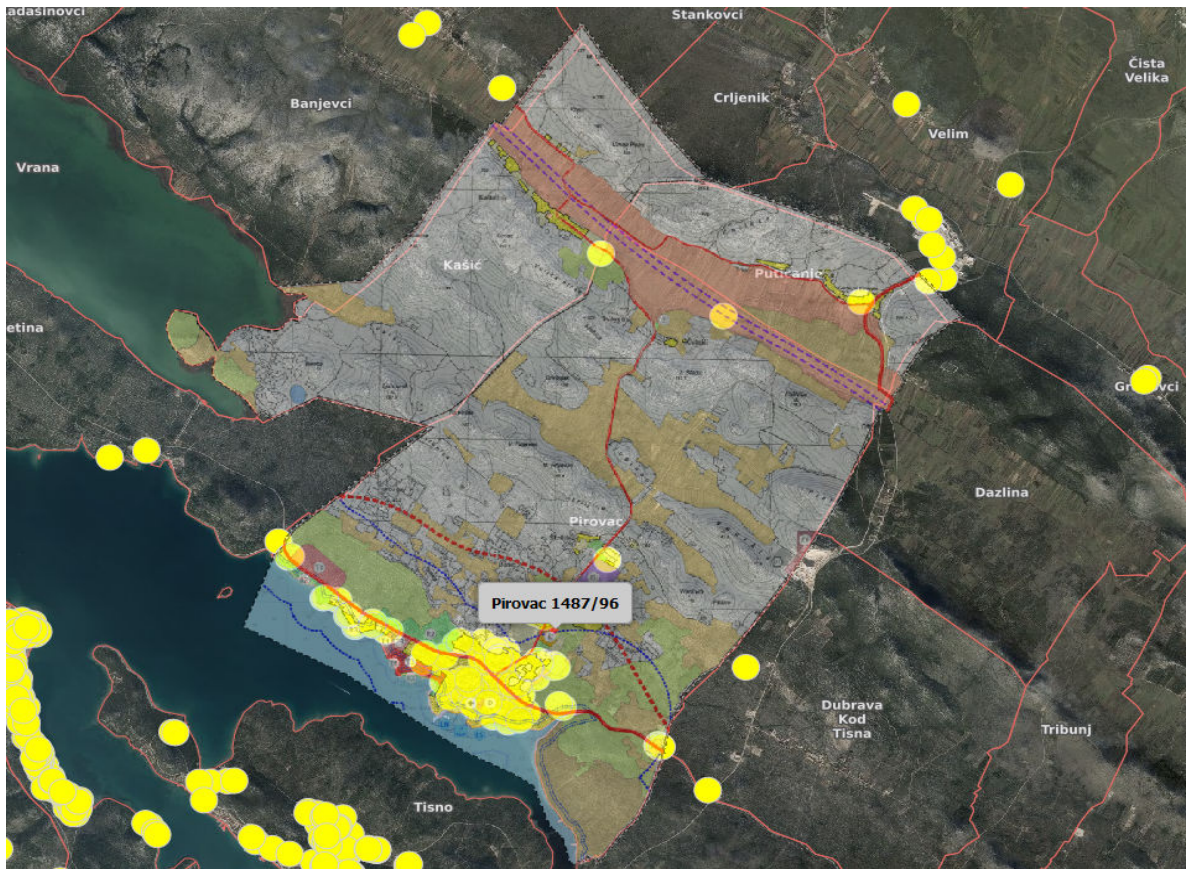


Nadalje, uvidom u registar eNekretnine, potpisani vještak nije evidentirao dovoljan broj transakcija zakupnina usporedivih nekretnina niti na području Splitsko-dalmatinske i Zadarske županije.

S obzirom na iskazano i raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.



IZVOD IZ REGISTRA E-NEKRETNINE ZA LOKACIJU OPĆINE PIROVAC

RB	ID ZKC	ID FN	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Površina zakupa	Status podatka	Namjena	Kategorija zemljišta	Napomena
5	1068248	3992862	PIROVAC	1590/151	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	04.03.2019.	148.516,46 KN	500,00 M ²		PREUZETO OD PU			
6	1067915	3993321	PIROVAC	1487/143	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	01.03.2019.	701.443,92 KN	7.500,00 M ²		PREUZETO OD PU			
7	1067914	3993321	PIROVAC	1487/142	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	01.03.2019.	701.443,92 KN	7.500,00 M ²		PREUZETO OD PU			
8	1067913	3993321	PIROVAC	1487/141	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	01.03.2019.	701.443,92 KN	7.500,00 M ²		PREUZETO OD PU			
9	1067912	3993321	PIROVAC	1487/140	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	01.03.2019.	701.443,92 KN	7.500,00 M ²		PREUZETO OD PU			
10	1067911	3993321	PIROVAC	1487/134	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	01.03.2019.	701.443,92 KN	7.500,00 M ²		PREUZETO OD PU			
3	1078049	3963304	PIROVAC	1590/151	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	28.12.2018.	111.270,52 KN	500,00 M ²		PREUZETO OD PU			
14	1041861	3965565	PIROVAC	2069/22	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	20.12.2018.	148.121,20 KN	621,00 M ²		PREUZETO OD PU			
4	1070661	3954534	PIROVAC	1590/151	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	12.12.2018.	864.609,49 KN	3.902,00 M ²		PREUZETO OD PU			
13	1060986	3956407	PIROVAC	1590/151	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	12.12.2018.	332.371,66 KN	1.500,00 M ²		PREUZETO OD PU			
23	1013892	3931818	PIROVAC	633/4	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	05.12.2018.	221.933,67 KN	422,00 M ²		PREUZETO OD PU			
22	1015173	3932678	PIROVAC	1487/122	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	19.11.2018.	148.401,10 KN	500,00 M ²		PREUZETO OD PU			
30	991703	3908653	PIROVAC	416/1	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	26.10.2018.	163.299,75 KN	688,00 M ²		PREUZETO OD PU			
28	1005975	3923386	PIROVAC	791	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	19.10.2018.	248.350,35 KN	838,00 M ²		PREUZETO OD PU			
29	1005660	3923386	PIROVAC	793/1	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	19.10.2018.	248.350,35 KN	838,00 M ²		PREUZETO OD PU			
15	1024393	3945741	PIROVAC	512/1	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	18.10.2018.	85.840,00 KN	196,00 M ²		PREUZETO OD PU			
24	1006478	3924587	PIROVAC	812/6	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	18.10.2018.	200.034,30 KN	524,00 M ²		PREUZETO OD PU			
25	1006477	3924587	PIROVAC	807/2	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	18.10.2018.	200.034,30 KN	524,00 M ²		PREUZETO OD PU			
26	1006476	3924587	PIROVAC	812/5	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	18.10.2018.	200.034,30 KN	524,00 M ²		PREUZETO OD PU			
27	1006475	3924587	PIROVAC	807/3	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	18.10.2018.	200.034,30 KN	524,00 M ²		PREUZETO OD PU			
31	978729	3887282	PIROVAC	1590/40	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	17.09.2018.	268.600,00 KN	966,33 M ²		PREUZETO OD PU			
1	1087216	3885452	PIROVAC	1590/175	GZ - GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	KP - KUPOPRODAJA	14.09.2018.	134.300,00 KN	514,33 M ²		PREUZETO OD PU			

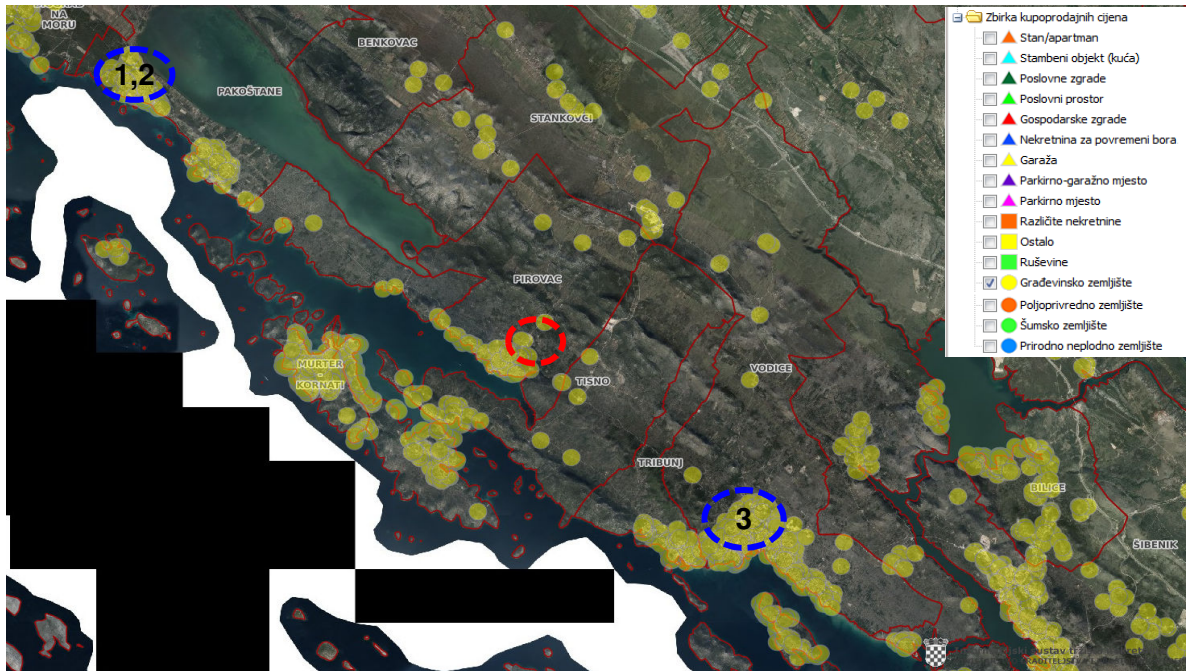
PRIKAZ DIJELA TRANSAKCIJA IZ REGISTRA E-NEKRETNINE ZA K.O. PIROVAC

Uvidom u registar eNekretnine vještak utvrđuje da ne može identificirati dovoljan broj transakcija poredbenih nekretnina dovoljne sličnosti na užem području predmetne nekretnine, odnosno na području općine Pirovac.

Sukladno iskazanom, vještak je odabrao poredbene transakcije na drugim, usporedivim lokacijama na području Pakošтана i Vodica.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 1



POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 2



POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 3



Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Pakoštane	5367/23	GZ	2.536,0
2.	Pakoštane	5367/26	GZ	2.198,0
3.	Vodice	2663/8	GZ	2.200,0

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	25.04.2017.	372.792,00	147,00
2.	28.12.2018.	323.106,00	147,00
3.	18.12.2017.	452.695,50	205,77

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	25.04.2017.	147,00	106,58	113,50	1,0649	156,54	-9,4%
2.	28.12.2018.	147,00	113,50	113,50	1,0000	147,00	-14,9%
3.	18.12.2017.	205,77	108,67	113,50	1,0444	214,92	24,4%
Prosječna vrijednost:						172,82	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ^{Q1} Indices (Ø 2015 = 100) ^{Q1}						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ^{Q1} Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ^{Q1}					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE					1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1			-		156,54	147,00	214,92
VRSTA TRANSAKCIJE					realizacija	realizacija	realizacija
					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
KP				1,00	1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)							
0,25	do	4,00	1,00	I	I	I	I
					1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00	-	-	-	-
					1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:					1,0000	1,0000	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:					156.54	147.00	214.92

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	Pakoštane	5367/23	156,54	-9,4%
2.	Pakoštane	5367/26	147,00	-14,9%
3.	Vodice	2663/8	214,92	24,4%
Prosječna vrijednost:			172,82	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 172,82 \text{ kn/m}^2 = 23,30 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c_1 = 172,82 \text{ kn/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Pirovac

zk.č.br.	P (m ²)	c ₁ (kn/m ²)	Tržišna vrijednost
1487/96	1.911	* 172,82 =	330.259,02 kn
Ukupno:	1.911		330.259,02 kn

4.3. Troškovi građenja

4.3.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2017" (Hrvatska komora arhitekata).

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postojeći udio grupa troškova 2. razine u ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići i srednji standard		Sportske dvorane (27/45)		Obljetavne kuće		Stambeni nizovi		Višestambene zgrade		Dmovi za starje		Hoteli		Industrijski objekti		
	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	
300 Zgrada - građevinska konstrukcija																									
310 Građevna jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6
320 Temeljenje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	8,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7	17,7
330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	28,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4	
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6	
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3	
360 Krovovi	12,6	9,8	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6	
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-	
380 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,6	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100,0	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,2	100,0	68,2	100,0	75,2	
400 Instalacije																									
410 Otvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2	
420 Grijanje, vodovod, plin	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	26,1	5,0	24,9	5,2	22,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2	
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	48,7	4,9	30,8	2,5	45,2	4,1	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,9	13,1	2,8	2,4	0,2	10,1	3,2	15,5	3,8	4,9	1,2	
440 Ista stolja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,6	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,4	21,1	4,0	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,9	12,2	3,6	6,5	1,5	9,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,3	4,4	0,9	1,9	0,4	11,8	3,6	2,9	0,9	3,4	1,1	
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,8	3,1	0,8	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8	
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,0	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8	
480 Automatska zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	-	-	0,1	-	-	0,2	0,1	-	-	0,1	-
Ukupno	100,0	23,7	100,0	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100,0	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100,0	31,8	100,0	24,8	
Hrvatska																									
od	4500	600	5250	700	4850	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3850	527	3850	527	2800	373	
srednji	5,800	77,3	6,500	86,7	5,900	78,7	5,800	77,3	6,200	82,7	6,400	85,3	3,250	4,33	3,450	4,60	3,750	500	4,550	607	6300	840	3400	453	
do	8100	1083	7500	1000	7200	980	7500	1000	7300	973	7500	1007	3450	460	3800	507	4650	623	5,300	707	8650	1153	3750	500	
faktor																									

7,5 1627,60 kn, kvadrat 2016

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kao pomoćne podatke o građenju.

Pripremio: Zlatko Haržabek

Hrvatska komora arhitekata

4.3.2. Zgrade

4.3.2.1. Poslovna zgrada

	GBP (m²)	BO (m³)
Površine i volumeni:	476,22	2.333,48

Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja s PDV-om: 4.250,00 kn /m² GBP

Cijena gradnje nove građevine:

$$\text{Ngv} = 4.250,00 * 476,22 = 2.023.935,00 \text{ kn}$$

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina gradnje:	1985
* Starost:	34
* OVK - održivi vijek korištenja:	50 g.
* G/OVK =	0,68
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
3	1/2	2	3,0

$$\text{OOVK: } 42,0\% \quad u = 58,0\%$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 2.023.935,00 * (1 - 0,58) = 850.052,70 \text{ kn}$$

Uzgređni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

$$\text{U1} = 2.023.935,00 * 3,5\% = 70.837,73 \text{ kn}$$

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

$$\text{U2} = 2.023.935,00 * 3,0\% = 60.718,05 \text{ kn}$$

U3 - Komunalni i vodni doprinos

$$\text{Kd} = 2.333,48 * 45,00 = 105.006,60 \text{ kn}$$

$$\text{Vd} = 2.333,48 * 10,05 = 23.451,47 \text{ kn}$$

U4 - Komunalni priključci

Trošak komunalnih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i procjenjenog angažiranog kapaciteta mreže, te ocjenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu.

Električna energija	20 kW *	1.687,50	33.750,00 kn
Vodopskrba	0 kom *	0,00	0,00 kn
Odvodnja	0 kom *	0,00	0,00 kn
Plinopskrba	0 kom *	0,00	0,00 kn
Ukupno:			33.750,00 kn

UKUPNO POSLOVNA ZGRADA: 1.143.816,55 kn

4.3.2.2. Vanjsko uređenje

Objekt vanjskog uređenja	Količina	c (kn/j.m.)	u (%)	Sgv (kn)
Manipulativne/parkirne površine	734,00	230,00	35%	109.733,00 kn
Međašna ograda	182,00	570,00	35%	67.431,00 kn
Septička taložnica	1,00	22.000,0	35%	14.300,00 kn
Sveukupno vanjsko uređenje:				191.464,00 kn

4.4. Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

Zemljište	330.259,02 kn
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi	1.143.816,55 kn
Vanjsko uređenje	191.464,00 kn
Ukupno:	1.665.539,57 kn

4.5. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

$$k = K_{\text{posl}} * (1 + K_{\text{l}} + K_{\text{p}} + O_{\text{s}} + K_{\text{spec}}) * K_{\text{t}}$$

K _{posl}	koeficijent za vrstu građevine	1,00
K _l	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
K _p	korisna površina	0,00
O _s	opće stanje objekta	0,00
K _{spec}	posebni korekcionni koeficijent	0,00
K _t	koeficijent ponude i potražnje	1,00

k - koeficijent za prilagodbu:	1,00
---------------------------------------	-------------

$$T_v = 1,00 * 1.665.539,57 \text{ kn} = 1.665.539,57 \text{ kn}$$

Tržišna vrijednost nekretnine:

T_v = 1.670.000,00 kn = 225.117,54 EUR

$$c = 3.682,14 \text{ kn /m}^2 \text{ NGP} = 496,36 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA - HALA**
na lokaciji: **Pirovac, Put Sv. Ante 60**

k.o. **Pirovac**
zk.ul.br. **5512**
zk.č.br. **1487/96**

P = 1.911 m²

5.2. Vlasnik

BOLJAVA d.o.o.
Split, Don Filipa i Ante 7

5.3. Površina zgrade

Prizemlje

NGP (m ²)	KVP (m ²)
453,54	246,78

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

T_v = 1.670.000,00 kn = 225.117,54 EUR

c = 3.682,14 kn/m² NGP = 496,36 EUR/m² NGP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,418347 kn

Zagreb, 22.05.2019. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 23.04.2019. 23:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330159, PIROVAC

Broj ZK uložka: 5512

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1480/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1487/96	PAŠNJAK			1911	
		UKUPNO:			1911	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BOLJAVA D.O.O., OIB: 27226587799, SPLIT, DON FILIPA I ANTE 7	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-1462/13 Na temelju Rješenja od 25. srpnja 2013. klasa: UP-I/110/07/13-01/4157 ur. broj: 04-06-13-4157-7 Nagodbenog vijeća :ZG07 Financijske agencije zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Boljava d.o.o. Split, u odnosu na kat. čest. 1487/96.	
2.1	Zaprimljeno 09.10.2014. broj Z-1480/14 Na temelju Rješenja od 6. listopada 2014 g. Trgovačkog suda u Splitu pod Posl. br. 12. St-54/2014 , zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad dužnikom Boljava d.o.o., Split, Don Filipa i Ante 7, OIB: 27226587799 vl. kat. čest. 1487/96.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 20.12.2011. broj Z-1967/11 Temeljem Sporazuma br. 166/11 o zasnivanju založnog prava na brodicu i založnog prava na nekretnini od 09. studenoga 2011.g. a koji sporazum je solemniziran kod javnog bilježnika Ilije Šarića iz Splita dana 29. studenoga 2011., br ov - 10346/11 uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga u iznosu 9.800.000,00 kuna s korištenjem kroz najviše šest zahtjeva za povlačenje s krajnjim rokom korištenja do 31. svibnja 2010.g., koji je ujedno i dan prijenosa kredita u otplatu, s počekom od tri godine, koji se računa od dana prve isplate kredita te povratom u 28 jednakih uzastopnih tromjesečnih anuiteta od kojih prvi dospijeva na naplatu nakon isteka počeka, uvećana za kamatu po stopi od 2% godišnje, obračunava se tromjesečno i pripisuje glavnici, a za vrijeme počeka obračunava se i naplaćuje mjesečno, a za vrijeme otplate sadržana je unutar anuiteta, a naplaćuje zajedno s dijelom glavnice te uvećana za interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, obračunava se tromjesečno i pripisuje glavnici do prijenosa kredita u otplatu, eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove utvrđene u ugovoru o dugoročnom kreditu broj 40/2008-FRZ sa pripadajućim dodacima Sporazumu, sa klauzulom ovrhe za korist: MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RADA I PODUZETNIŠTVA, OIB: 57036237740, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 78	9.800.000,00 KN	
2.			
2.4	Zaprimljeno 26.10.2012. broj Z-1687/12 Temeljem rješenja od 08. studenoga 2012., OVR-1739/12 Općinskog suda u Šibeniku uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga za iznos od 2.331.407,83 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na iznos od 481.800,00 kuna od 26. listopada 2009.g., na iznos od 1.138.000,00 kuna od 26. listopada 2009.g., na iznos od 380.000,00 kuna od 15. srpnja 2009.g., na iznos od 191.895,83 kuna od 26. kolovoza 2009.g. te na iznos od 28.500,00 kuna od 28. studenoga 2009.g. do konačne isplate po stopi koja se određuje u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, te troškova postupka predlagatelja osiguranja u iznosu od 23.320,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	2.331.407,83 KN	
2.5	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.04.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.04.2019. 23:09

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PIROVAC (Mbr. 330159)

Posjedovni list: 81

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ČUBRIĆ MARA, UD. ANTE, PIROVAC, PIROVAC	
1/2	ČUBRIĆ MARKO, P. ANTE, PIROVAC, PIROVAC	

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
*		7	SELO	43	16		
			ZGRADA	43			
*	D	183	VAROŠ	241	16		
			RUŠEVINA, CVITANJICE	241			
*		184	CVITANJICE	104	14		
			RUŠEVINA, CVITANJICE	104			
*		394	SLAKOVAC	640	14		
			KUĆA I DVORIŠTE	640			
		1487/3	LAZ	450	17		
			PUT,PROLAZ	450			
		1487/10	LAZ	13717	17		
			PAŠNJAK	13717			
		1487/21	LAZ	3899	17		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	3899			
		1487/96	LAZ	1911	17		
			PAŠNJAK	1911			
		1487/118	LAZ	13717	17		
			PAŠNJAK	13717			
		1492/11	DUBRAVA	337	16		
			GUVNO	337			
		1492/12	DUBRAVA	412	16		
			PAŠNJAK	412			
		1492/23	DUBRAVA	400	16		
			PAŠNJAK	400			

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
		1492/32	DUBRAVA	399	16		
			PAŠNJAK	399			
		1492/33	DUBRAVA	26	16		
			PUT,PROLAZ	26			
	D	1837/1	CVITANICE	6000	13		
			PAŠNJAK	6000			
		1904/2	CVITANICE	216	13		
			PAŠNJAK	216			
		1942/5	CVITANICE	273	13		
			DVOR	273			
	D	1943	CVITANICE	642	13		
			ORANICA	642			
	D	1944	CVITANICE	516	13		
			ORANICA	200			
			VOČNJAK	316			
	D	1945/2	CVITANICE	686	13		
			VOČNJAK	686			
		1945/10	CVITANICA	825	13		
			PAŠNJAK	825			
	D	1956/1	CVITANICE	1000	14		
			PAŠNJAK	1000			
		2288/62	DIJANOVIĆI	1446	9		
			ORANICA	946			
			VOČNJAK	500			
		2576/21	DIJANOVIĆI	1436	4		
			PAŠNJAK	936			
			VOČNJAK	500			
	D	2758/1	BRDINE	3000	5		
			ŠUMA	3000			
		3127/2	DRAGE	381	5		
			VINOGRAD	381			
		3127/3	DRAGE	291	5		
			PAŠNJAK	291			
	D	3135	DRAGE	800	5		
			ORANICA	800			
	D	3143/1	DRAGE	2500	5		
			PAŠNJAK	2500			
		3438	SPUŽARICA	1503	4		
			ORANICA	1503			
		3559/1	KONJEVIĆE	1460	1		
			VINOGRAD	1460			
	D	3559/2	KONJEVIĆE	311	1		
			VINOGRAD	311			
		3851/1	MOŠNICE	629	4		
			ORANICA	629			
Ukupna površina katastarskih čestica				60211			

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

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA ŠIBENIK
OPĆINSKI KOMITET ZA KOMUNALNE POSLOVE
Odsjek za gradjevinarstvo
KLASA: UPI-361-o5-89-ol-412
URBROJ: 2182-12-o5-89-2
Šibenik, 20.12. 1989.

Općinski komitet za komunalne poslove općine Šibenik, Odsjek za gradjevinarstvo, na temelju člana 80. i 86. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine", broj 54-86), na zahtjev investitora PZ "PIROVČANKE" iz Pirovca a u predmetu izdavanja dozvole za upotrebu izgradjenog objekta, donosi

R J E Š E N J E

1. Dozvoljava se upotreba skladišta i garažno radioničkog prostora č.zgr. 342 i sjeveroistočnoj dogradnji na čest. zem. 1487/21 K.o. Pirovac za koji je izdana gradjevinska dozvola pod brojem UPI-08-536/1-88 od 16.2. 1988.
2. Zapisnik komisije o tehničkom pregledu izgradjenog objekta od 18.12. 1989. priključuje se ovom rješenju i čini njegov sastavni dio.

O b r a z l o ž e n j e

Komisija za tehnički pregled dana 18.12. 1989. pregledala je predmetni objekat, sastavila zapisnik i ustanovila je tokom pregleda da su radovi izvedeni prema odobrenoj tehničkoj dokumentaciji i važećim propisima o tehničkim normativima i jugoslavenskim standardima.

Obzirom na izneseno odlučeno je kao u izreci pozivom na odredbu člana 80. i 86. Zakona o izgradnji objekata.

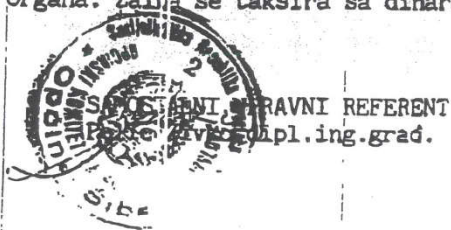
Investitor je uplatio taksu u iznosu od dinara 500.000.- na žiro račun broj: 34600-840-081-3193 a prema članu 1. i 41. Odluke o izmjeni Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Službeni vjesnik općina Drniš, Knin i Šibenik", broj 4-87)

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja stranka ima pravo žalbe na Republički komitet za gradjevinarstvo stambeno komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline Zagreb, u roku od 15. dana od dana primitka istog putem ovog organa. Žalba se taksira sa dinara 3.000.-

URUČITI:

1. PZ "PIROVČANKA"-PIROVAC
2. Gradjevinska inspekcija
3. Odsjek



Općinski komitet za komunalne poslove Sibenik, Odsjek za
gradjevinarstvo, na temelju člana 29. i 32. Zakona o izgradnji obje-
kata ("Narodne novine", broj 52-81), na zahtjev investitora RO "Am-
fora" iz Makarske u predmetu izgradnje skladišta u Pirovcu, izdaje

GRADJEVINSKU DOZVOLU

1. O d o b r a v a se investitoru RO "AMFORA" iz Maka-
rske gradnje investicionog objekta skladišta na katast. čest.
1487/46 K.o. Pirovac.

2. Investiciono-tehnička dokumentacija izradjena je od
"SOKO" inženjering iz Mostara, broj SI-285 - 4000, 3000 i 5000 i
sini sastavi dio ove dozvole.

3. Ovo rješenje prestaje važiti ako se s gradnjom ne ot-
počne ovako roku od 2 godine dana, počev od dana njegove pravomoćnosti.

O b r a z l o ž e n j e

RO "AMFORA" iz Makarske podnijelo je zahtjev kojim traži
gradjevinsku dozvolu za izgradnju skladišta, na katast. parceli
broj 1487/46 i u tu svrhu priložena je slijedeća dokumentacija:

1. Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora izdano od Općinskog zavoda za urbanizam Sibenik, broj: 60-1/81 od 30. 12. 1981,
2. Izvedbeni projekat izradjen od "SOKO" Inženjering iz Mostara (Pascikle SI-285-3000, SI-285-4000 i SI-285-5000),
3. Rješenje o dodjeli zemljišta na korištenje izdano od Skupštine općine Sibenik, broj: UPI-08-994/82 od 19. 4. 1983.
4. Zapisnik Komisije za ovjeru projektne dokumentacije od 7. 9. 1983,
5. Suglasnost SIZ-a za lokalne ceste općine Sibenik, broj 217-1/83 od 26. 5. 1983.

S obzirom da je podnosilac zahtjeva RO "Amfora" iz Makarske ispunila sve uvjete za dobivanje gradjevinarske dozvole, propisane Zakonom o izgradnji objekata, to je doneseno rješenje kao u dispozitivu.

OGRAJ UPRAVNI AKT
POSTAO JE PRAVOMOĆAN
21. 11. 1983



Taksa u iznosu od dinara 2.500.- po tarifnom broju 1. i 37. Odluke o izmjeni Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Službeni vjesnik općina Dugi Otok, Knin i Šibenik", broj 24-82), uplaćena je na žiro-račun broj 54600-840-081-3177).

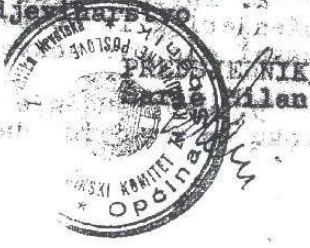
POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove gradjevinske dozvole nezadovoljna stranka ima pravo žalbe na Zajednicu općina Split, Sekretarijat za upravno-pravne poslove, Kazena Odsjek za gradjevinarstvo, urbanizam i stambeno-komunalne poslove u roku od 15 dana od dana primitka istog, putem ovog organa. Žalba se taksira sa 55.- dinara, taksenih maraka.

OPĆINA ŠIBENIK
OPĆINSKI KOMITET ZA KOMUNALNE POSLOVE
Odsjek za gradjevinarstvo

Broj: UPI-08-2775/1983.
Šibenik, 21. 10. 1983.

Uručiti:

1. RO "AMFORA" Makarska,
2. SIZ za komunalnu djelatnost,
3. Gradjevinska inspekcija,
4. MZ Pirovac,
5. Odsjek-ovdje,
6. A r h i v.



OVA FOTOKOPPIJA *gradjevinar*
deševic JE ISTOVJETNA
ORIGINALU, TVRDI I OVJERAVA

Štefica Kupa



Skica mjesta očevida

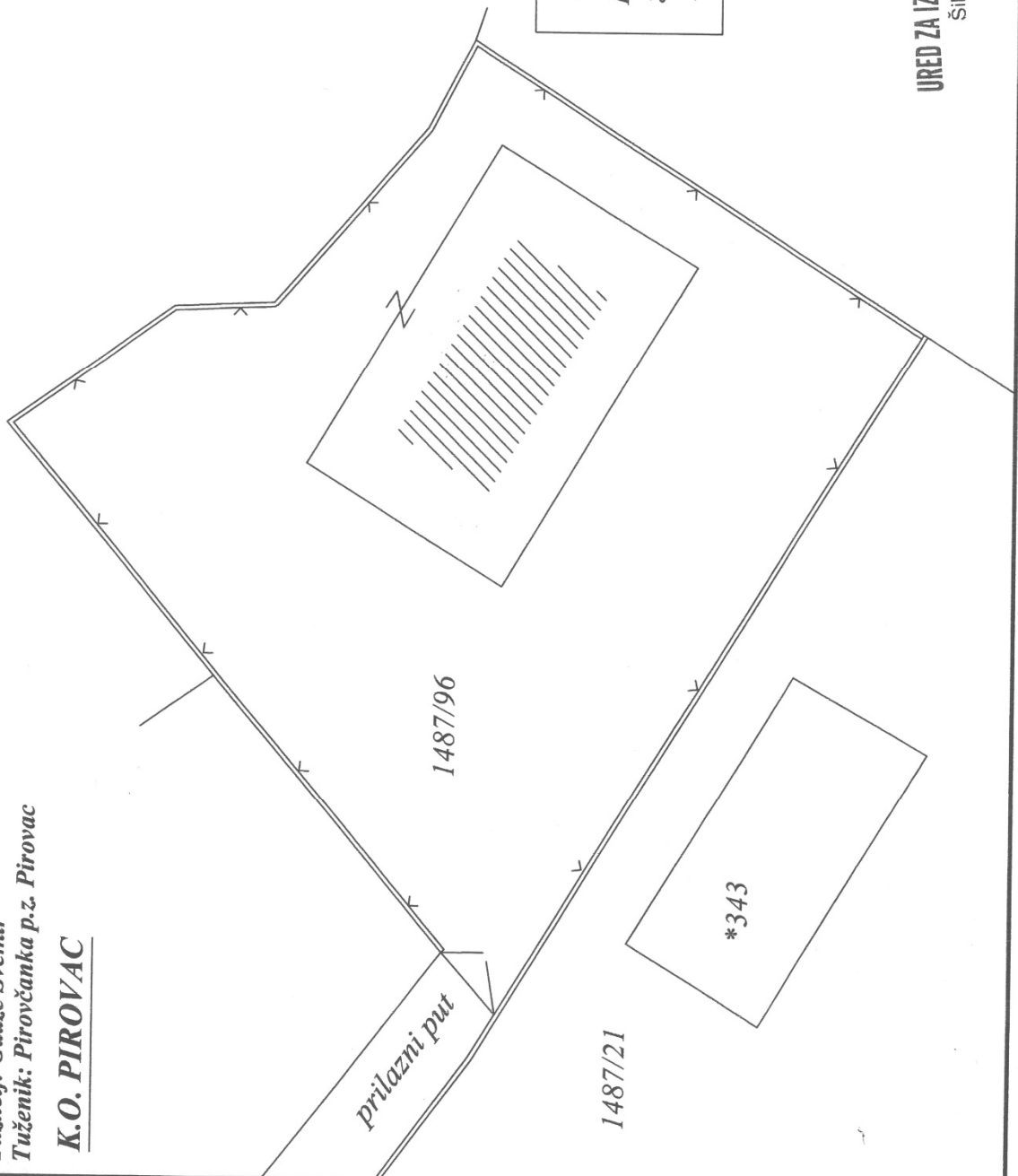
Tužitelj: *Gadže Svemir*
Tuženik: *Pirovčanka p.z. Pirovac*
K.O. PIROVAC

Prilog spisa : P - 1119/09

OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
Stalna služba u Tisnom

16. 12. 2010

PRIMLJENO



Čest. zem. 1487/96 nastala je parcelacijom izvršenom 2001 godine od matične čest. zem. 1487/21 K.O. PIROVAC.

U Šibeniku, 14. 12. 2010.

Vještak - geodeta:

Vinko Gracin, dipl. ing. geod.

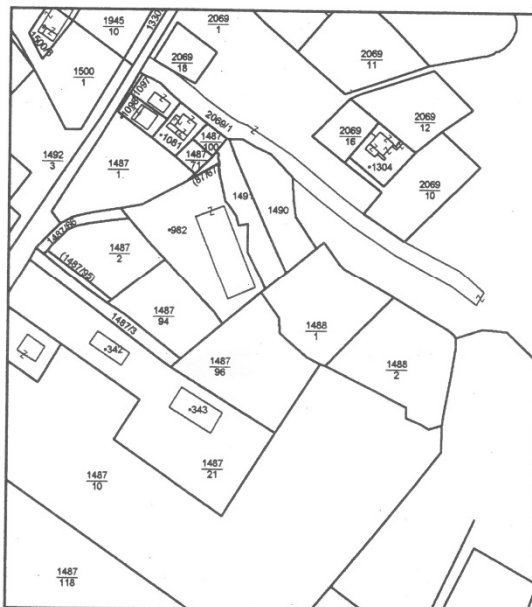
URED ZA IZMJERU d.o.o.

Šibenik



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Šibenik
22000 Šibenik, Miminac 9
KLASA : 935-06/05-01/01
URBROJ : 541-21-2/8-05-4579
Šibenik, 28. rujan 2005.god.

PRERIS KATASTARSKOG PLANA
Mjerilo: 1: 2904
K.O. Pirovac
Broj katastarskog plana: 14



Pristojba prema Tbr. 1. i 55. Zakona o upravnim pristojbama ("NN" 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00) u iznosu od 40,00 kn naplaćena je i poništena na podnesku. Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br.19/2003) u iznosu od 30,00 kn naplaćeni u gotovu.

Izradio:



PROČELNIK:
Darko Skračić, dipl.ing.geod.



Pirovac, Put Sv. Ante

Pristupni put do predmetne
nekretnine



Predmetna nekretnina

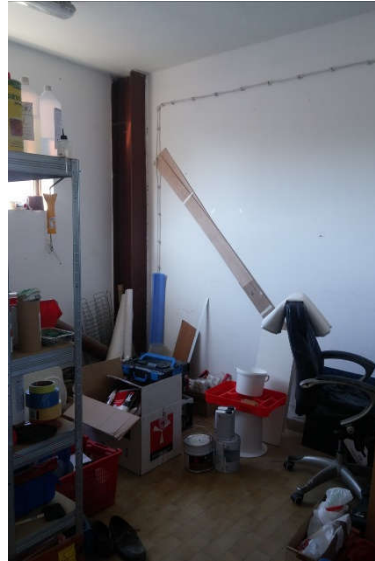


Predmetna poslovna zgrada
- hala

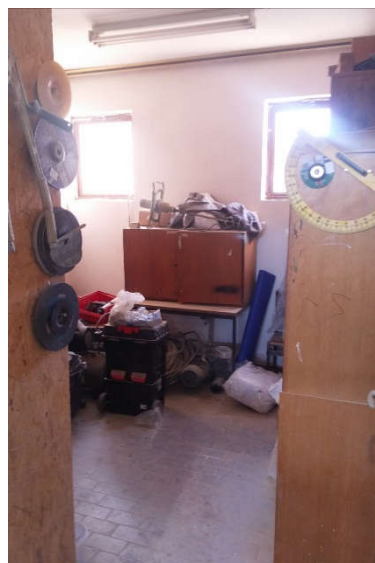


Unutarne uređenje poslovne zgrade



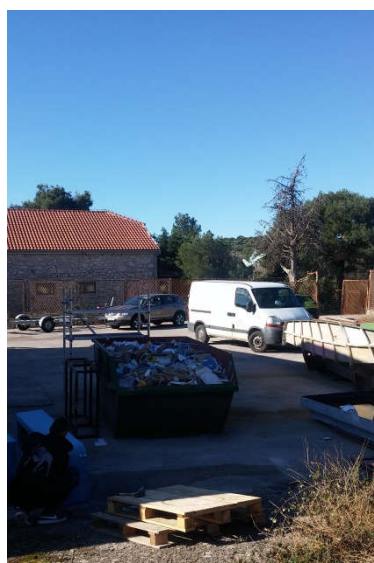


Unutarnje uređenje poslovne zgrade





Montažno-demontažni šator
- nije obuhvaćen ovim
elaboratom procjene



Vanjsko uređenje