



U Splitu, siječanj 2022.

**REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI  
POSLOVNE GRAĐEVINE U DICMU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**

**NARUČITELJ: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB:  
88679107711**



**NEKRETNINA : POSLOVNA GRAĐEVINA U DICMU S PRIPADAJUĆIM  
ZEMLJIŠTEM**

**BR. ELABORATA: k.č.z. 1534/10, 1534/11, 1534/12, 1534/13 k.o. Sušci  
17/2022-1**

**Datum procjene : 24.01.2022.**

**Izradio:  
Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina**

## **SADRŽAJ :**

- RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
  - A. 3. Analiza tržišnih cijena
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Geometrijski podaci
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
    - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
    - E. 5.2. Tržišna vrijednost
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
  - H. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
  - H. 2. Fotozapis
  - H. 3. Dokumentacija



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-763/2018  
Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović



## **A. UVOD**

### **1. ZADATAK**

Naručitelj : SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA U DICMU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

k.č.z. 1534/10, 1534/11, 1534/12, 1534/13 k.o. Sušci

Upućeni smo izraditi reviziju procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene. Prethodna procjena predmetne nekretnine je izrađena dana 18.09.2019. godine a procjenjena na iznos od **48.932,35 €**.

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. Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina. Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

### **2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

### **3. ANALIZE TRZISNIH CIJENA**

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu            24.01.2022.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA U DICMU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM  
Lokacija : k.č.z. 1534/10, 1534/11, 1534/12, 1534/13 k.o. Sušci  
Naručitelj: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711  
Dan očevida 24.01.2022.  
Dan kakvoće 24.01.2022.  
Dan vrednovanja 24.01.2022.  
Osnova procjene : Za osobne potrebe

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.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te skladu sa situacijom na tržištu nekretnina

Z.K. izvadak: E izvadak 24.01.2022.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m <sup>2</sup> )
K.O.	Zkul	zčbr	Površ.	K.O	kč.br.	pos. List	
Sušci	372	1534/10	1148	Sušci	1534/10	306	1.148
		1534/11	662		1534/11		662
		1534/12	557		1534/12		557
		1534/13	91		1534/13		91

Opis nekretnine: Oranica, put, zgrada

Površina čest: 2.458 m<sup>2</sup>

Površina čestice koja se procjenjuje 2.458 m<sup>2</sup>

Stanje nekretnina u katastru i zemljišniku je usklađeno nomenklaturom. Procjenitelj za potrebe izrade elaborata uzima površinu iz zemljišnika.

Vlasnik ( ZK uložak 372):

**Vlasnički dio: 1/1  
SMS D.O.O , SPLIT,**

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;

**Legalitet: Građevinska dozvola: KLASA:UP/I-361-03/98-03/79, URBROJ.2181-04/6-98-4 04.08.1998.**

Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Godina izgradnje: 1990

Godina rekonstrukcije

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

NKP : (m<sup>2</sup>) 363,95

**Tržišna vrijednost :** **98.075,79** € ili 737.529,93 Kn

## C. LOKACIJA

### MAKRO



**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

### MIKRO



Predmetna nekretnina locirana je u Dicmu, predio Sušci, cca 2.5 km zapadno od prometnice Split - Sinj. U neposrednoj blizini se nalaze individualni stambeni objekti.

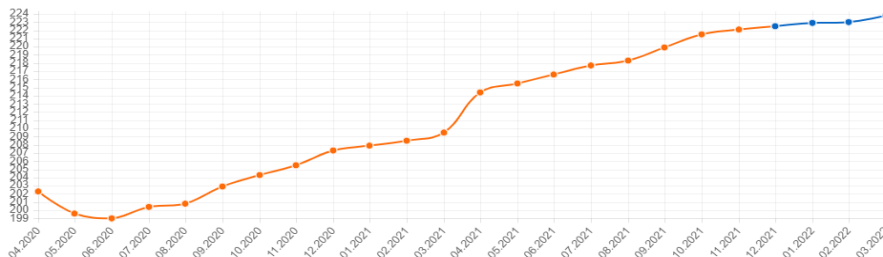
Nekretnina predstavlja stambenu građevinu, etaže Pr .

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i toposebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile. Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički srednom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada. U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

### 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.



izvor: <https://www.dzs.hr/>

## **E. PROCJENA**

### **1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 24.01.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo na licu mjesta izvršili kontrolu projektne dokumentacije, te utvrdili neto površine sukladno pravilniku o procjenama nekretnina (NN 105/15)

### **2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**

#### **PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septička jama
Telefon	
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

#### **ZGRADA**

Godina izgradnje	1990
Godina adaptacije	2006
Katnost	Pr
Temelji	Beton
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	ab serklaži, betonski blokovi
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	-
Svjetla visina etaže prosjek:	394
Krovna k. + pokrov	drveno dvostrešno, s valovitim salonitom
Limarija	-
Pročelje	kamen
Vanjska stolarija (prozori)	Fe profil, Pc lim
Vanjska stolarija (vrata)	Fe profil. Pc lim
Lift	ne
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	žbuka + boja, u uredskom dijelu keramika
Obrada podova	beton u skladišnom dijelu, keramika i laminat u uredima
Unutarnja stolarija	drvena furnir
Grijanje	-
Ventilacija	ne
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	

**Stanje:** Nekretnina je stara 32 godina, potrebna adaptacija/finalizacija.

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površina preuzete it dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja.

PRILOG 1.

#### KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

##### A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA - STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

#### TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE koeficijent

terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade - opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograden vrtinom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograden s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

#### STAMBENA GRAĐEVINA

Predmet procjene su: cjelokupno zemljište i poslovna građevina

#### NETO RAZVIJENA POVRŠINA (NKP)

Poslovna građevina

Priizemlje 363,95 x 1,00 = 363,95 m<sup>2</sup>

Neto površina (NKP): = 363,95 m<sup>2</sup>

Bruto površina(BKP): 363,95 x 1,10 = 400,35 m<sup>2</sup>

Bruto volumen objekta(BV): 400,35 x 3,94 = 1577,36 m<sup>3</sup>

#### 4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnoj lokaciji.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

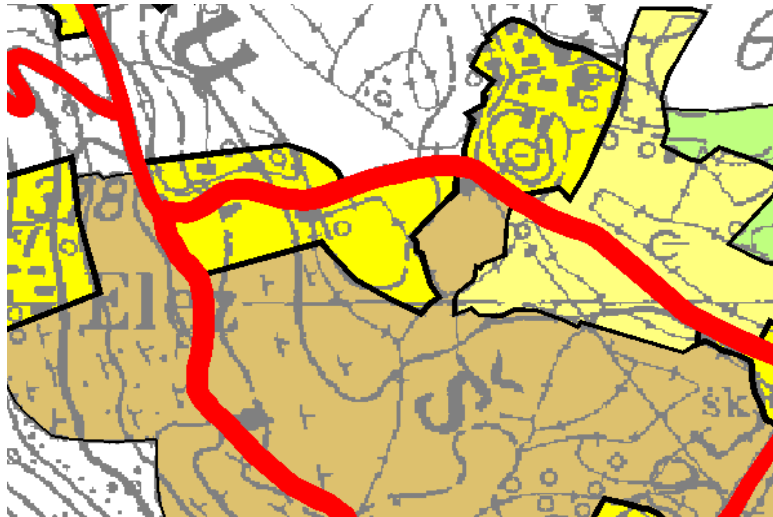
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda


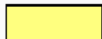
## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana općine Dicmo ("Službeni glasnik Općine Dicmo" - broj 2/06), kartografski prikaz br. 1.0, korištenje i namjena površina, površine za razvoj i uređenje, predmetna nekretnina nalazi se u zoni izgrađenog djela građevinskog područja naselja.



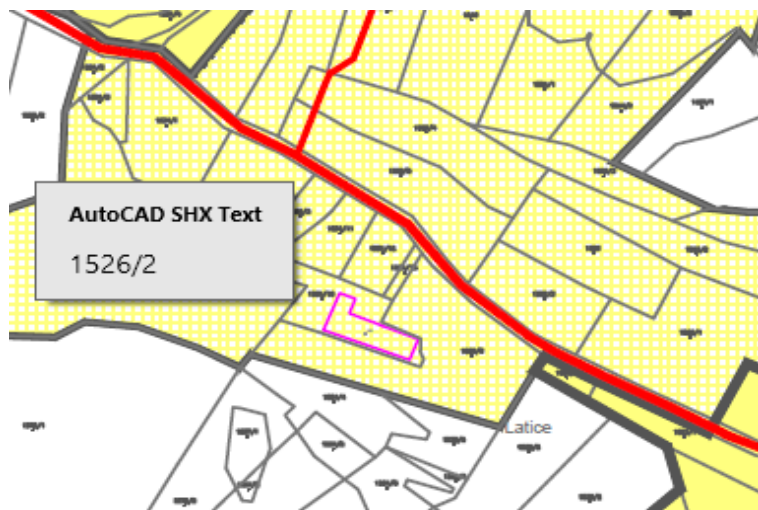
#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA	
Općina:	DICMO	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DICMO	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA Površine za razvoj i uređenje	
Broj kartografskog prikaza:	1.0	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (s službeno glasilo): "SLUŽBENI GLASNIK" SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE DICMO br.8/06	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: (službeno glasilo): "SLUŽBENI GLASNIK" SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE DICMO br. 2/08	
Javna rasprava (datum objave): dnevni list "SLOBODNA DALMACIJA" 16.04.2007.g.	Javni uvid održan: od: 25.04.2007.g. do: 09.05.2007.g.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnik Jedinственog upravnog odjela, MARKO VUKAS, dipl. iur. (ime, prezime i potpis)	
Suglasnost na plan prema članku 24 Zakona o prostornom uređenju (NN br.30/94,68/98,61/00,32/02 i 100/04) u svezi s člankom 325 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 78/07) broj suglasnosti klasa: 350-01/07-01/00118, Ur.broj: 2161-05-01-00-07-03 datum: 28.12.2007.godine		

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana općine Dicmo ("Službeni glasnik Općine Dicmo" - broj 2/06), kartografski prikaz br. 4.5, Sušci i Osoje, izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Dicmo, predmetna nekretnina nalazi se u zoni izgrađenog djela građevinskog područja naselja.



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE  
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/ POVRŠINA NASELJA

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA  
NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



OPĆINA DICMO  
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA  
UREĐENJA OPĆINE DICMO

4. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA		
Općina:	DICMO		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DICMO		
Naziv kartografskog prikaza:	SUŠCI I OSOJE (DIO)		
Broj kartografskog prikaza:	4,5,	Mjerilo kartografskog prikaza	1 : 5000
Odluka o izradi plana:	Odluka o donošenju plana		
Sl. gl. Općine Dicmo 06/12	Sl. gl. Općine Dicmo 02/16		
Objava javne rasprave:	Javni uvid održan:	Ponovni javni uvid:	2. Ponovni javni uvid:
"Slobodna Dalmacija" od 27.10.2014. do 31.07.2015.	od 04.11.2014. do 16.11.2014.	od 10.08.2015. do 25.08.2015.	od 30.10.2015. do 06.11.2015.
"Slobodna Dalmacija" od 21.10.2015.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Marko Vukas, dipl.jur.		
M.P.			
<small>Mišljenje na osnovu čl. 107. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju NN153/13. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije. Klasa: 350-01/15-01/16. Ur. broj: 2151-2-10-16-2. od 22.04.2015.</small>			

Članak 29.

NAČIN IZGRADNJE		GRAĐEVNA ČESTICA ZA GRADNJU NISKE I SREDNJE GRAĐEVINE		
		Minimalna i maksimalna površina (m <sup>2</sup> )	Minimalna širina (m)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti k <sub>ig</sub>
<b>Pretežito izgrađeni dio naselja</b>				
Niska građevina	samostojeće građevine	300 – 800		0,4
	dvojne građevine	280 – 600		0,4
	građevine u nizu	160 – 400		0,5
Srednja građevina	samostojeće građevine	400 – 1.000		0,4
	dvojne građevine	350 - 800		0,4
<b>Pretežito neizgrađeni dio naselja</b>				
Niska građevina	samostojeće građevine	500 – 1000	16,0	0,3
	dvojne građevine	400 – 600	13,0	0,3
	građevine u nizu	300 – 500	10,0	0,3
Srednja građevina	samostojeće građevine	600 – 1000	16,0	0,3
	dvojne građevine	400 – 1000	13,0	0,3

## 5.2. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

### Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Dicmu, predio Sušci. Zemljište je površine 547,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 12.11.2019. za iznos od 5.391,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

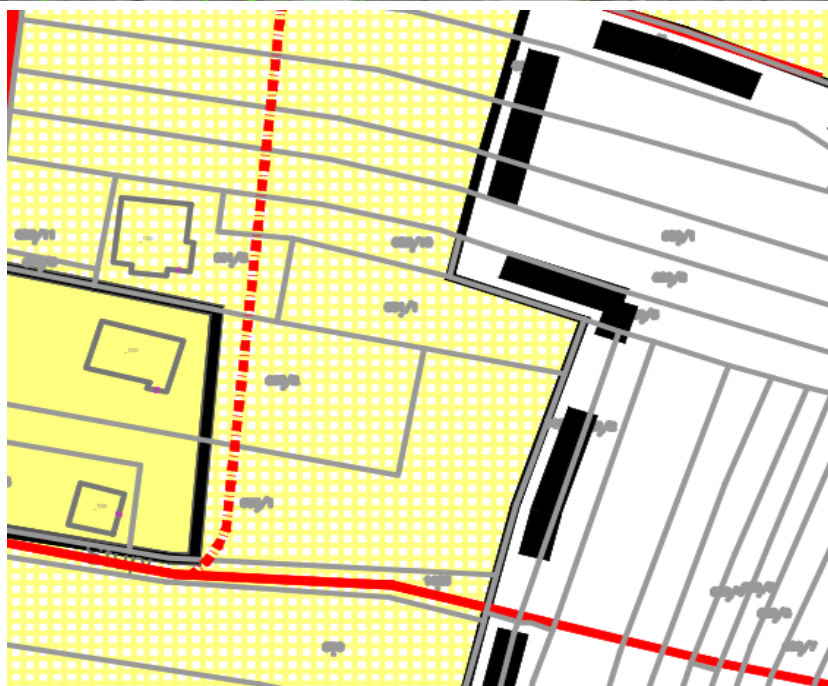
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1426710
Datum pregleda	24.1.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4186817
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.04.2021
Površina u prometu	547,00
Vrijednost nekretnine (KN)	40.000,00
Datum ugovora	12.11.2019

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

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

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

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cjenovni blok: DICMO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



## Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Dicmu, predio Prisoje. Zemljište je površine 2.144,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 16.06.2021. za iznos od 34.793,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

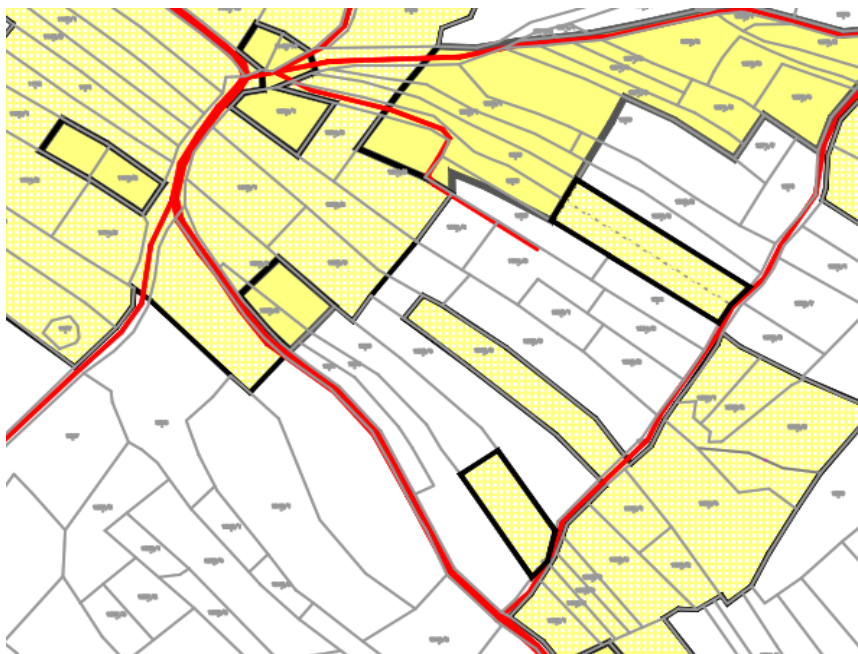

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1490941
Datum pregleda	25.1.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4540384
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.08.2021
Površina u prometu	2.144,00
Vrijednost nekretnine (KN)	261.991,31
Datum ugovora	16.06.2021

**POREZI:**

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

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA



### Nekretnina 3

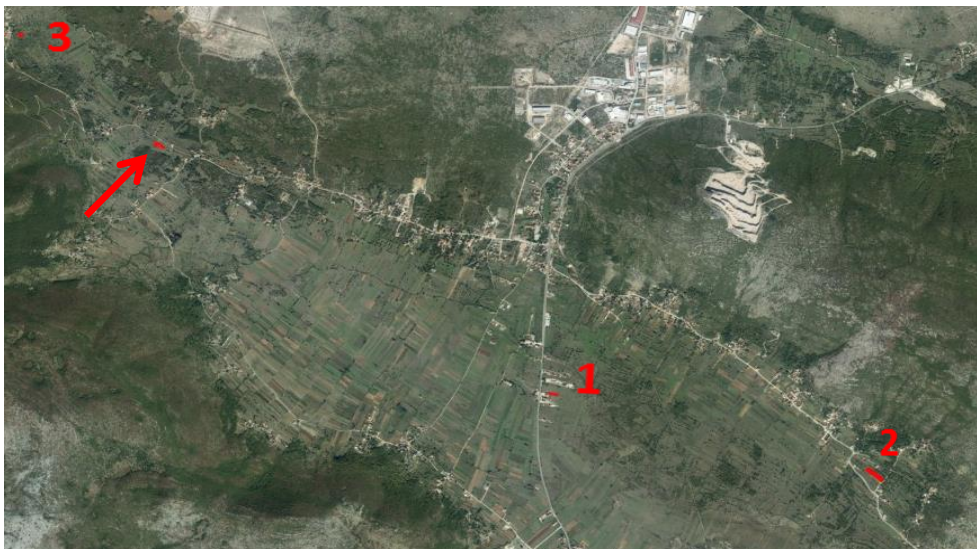
Građevinsko zemljište u Dicmu, predio Sušci. Zemljište je površine 11.877,00m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 16.05.2020. za iznos od 503.297,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1513469
Datum pregleda	24.1.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4537666
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.10.2021
Površina u prometu	11.877,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.025.000,00
Datum ugovora	26.05.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DICMO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Pozicija proenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

13.1.3.

**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.**

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

### 5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 2.458 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
	Općina/Mjesto	Dicmo	Dicmo	Dicmo	Dicmo
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m <sup>2</sup> )	2.458,00	547,00	2.144,00	11.877,00
	Cijena (€)	-	5.391	34.793	138.514
	Cijena po m <sup>2</sup>	-	9,9	16,2	11,7

<b>Protok vremena</b>	1Q2022	4Q2019	3Q2021	2Q2021
DZS indeksi cijena nekretnina	122,62	109,64	122,62	122,17
Vremensko usklađenje	-	11,8%	0,0%	0,4%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	11,0	16,2	11,7

<b>Odstupanje zbog različite</b>		11,02	16,23	11,71
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,20	1,20	1,20	1,20
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	11,02	16,23	11,71

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	dobra	lošija
(-20% do +20%)	-	0%	0%	5%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	2.458	547	2.144	11.877
(-20% do +20%)	-	-10%	0%	20%

<b>Oblik</b>	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Topografija</b>	ravna	ravna	ravna	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Namjena</b>	stambena	stambena	stambena	stambena
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
(-20% do +20%)	-	10%	0%	10%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	35%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	14,35	11,0	16,2	15,8

#### ZAKLJUČAK

Ukupno korigirana cijena	14,4	11,0	16,2	15,8
Odstupanje od prosjeka		-3,3	1,9	1,5
Kvadrat odstupanja	16,7	11,1	3,5	2,1
Standardna devijacija - $\sigma$		2,4		
Dvosturuka devijacija - $2\sigma$		4,7		
<b>Odstupanje od prosjeka</b>		-23%	13%	10%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
<b>Odstupanje od <math>2\sigma</math> (<math>\pm</math>)</b>		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

#### ZAKLJUČAK

**Površina zemljišta** 2.458,00 m<sup>2</sup>  
**Vrijednost po m<sup>2</sup>** 14,35 €/m<sup>2</sup>  
**Tržišna vrijednost** 35.274,13 €

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

STATISTIČKA OBRADA

#### 5.4. Izračun FK matrice

FK matrica			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

# HKA CIJENA GRAĐENJA

## Pokazatelji troškova građenja - 2017

Posadni radni grupa troškova z. nazine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje škole i stručne škole		Vrtići i dječji standard		Sportske dvorane (27/45)		Oblastne kuće i ostale kuće		Stambeni nivoi i stambene zgrade		Višestambene zgrade		Domovi za starije		Hoteli i srednjostambena		Industrijski i proizvodni 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		
<b>300 Zgrade - građevinska konstrukcija</b>																										
310 Građevina jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	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	2,8		
320 Temeljne	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,9	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7		
330 Vertikalni zidovi	33,3	25,4	29,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	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 Horizontalni zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	18,0	13,9	11,9	17,3	13,9	18,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6		
350 Stropovi	12,6	9,6	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	20,8		
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	-			
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,8	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	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		
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>76,3</b>	<b>100,0</b>	<b>70,6</b>	<b>100,0</b>	<b>76,7</b>	<b>100,0</b>	<b>70,7</b>	<b>100,0</b>	<b>78,6</b>	<b>100</b>	<b>77,2</b>	<b>100,0</b>	<b>85,9</b>	<b>100,0</b>	<b>80,1</b>	<b>100,0</b>	<b>79,3</b>	<b>100,0</b>	<b>68,8</b>	<b>100</b>	<b>66,2</b>	<b>100,0</b>	<b>75,2</b>		
<b>400 Instalacije</b>																										
410 Otvorila, 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	31,1	9,7	26,2	8,0	12,8	3,2			
420 Ciljanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	29,4	6,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2		
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	1,2			
440 Laka struja	31,8	7,5	35,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,8	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3		
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	8,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,8	3,6	2,9	0,9	4,4	0,1		
470 Transportni uređaji	1,9	0,4	2,8	0,7	3,6	0,8	3,1	0,3	0,1	0,1	0,8	0,1	-	-	-	-	0,7	0,2	-	-	-	-	-	-		
480 Instalacije za grijanje	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,9	6,2	2,0	5,1	-	0,8	0,2	-	-	-	-	0,2	0,1	1,2	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1		
480 Instalacije za korištenje	0,2	0,0	0,3	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	0,1	0,1	-	-		
480 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	0,1	0,1	-	-		
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>23,7</b>	<b>100</b>	<b>29,4</b>	<b>100,0</b>	<b>23,3</b>	<b>100,0</b>	<b>29,3</b>	<b>100</b>	<b>21,4</b>	<b>100,0</b>	<b>22,8</b>	<b>100,0</b>	<b>14,1</b>	<b>100</b>	<b>19,9</b>	<b>100,0</b>	<b>20,700</b>	<b>100,0</b>	<b>31,2</b>	<b>100</b>	<b>31,8</b>	<b>100,0</b>	<b>24,8</b>		
<b>Hrvatska</b>																										
OS	4,002	6,8	7,502	7,8	10,5	7,8	10,5	6,7	14,9	8,7	13,9	7,8	10,5	7,8	10,5	6,7	14,9	8,7	14,9	8,7	14,9	8,7	14,9	8,7		
OSB	5,800	7,3	6,500	8,67	6,900	7,87	5,800	7,73	5,800	8,27	6,400	8,53	3,250	4,33	3,450	4,60	3,750	5,00	4,550	6,07	6,000	8,0	3,400	4,53		
OSB	8,100	10,8	7,500	10,00	7,200	9,80	7,500	10,00	7,500	9,70	7,500	10,00	3,450	4,60	3,800	5,00	4,650	6,20	5,300	7,07	6,950	11,0	3,250	4,30		
OSB	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3	10,000	13,3

15. 06. 2018. Izvještaj 2018

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2018", Troškovi građenja 2016, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna ekvivalentnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Prepared by: Zlatko Hrabak

Napomena: Cijena građenja je određena temeljem pokazatelja troškova građenja iz 2017. godine (zadnja objava HKA), te troškova građenja za slične objekte koji su građeni tijekom 2021. godine obzirom na povrćanje cijena. Nekretnina je nedovršena te se koristi koeficijent dovršenosti 0,75.

## 5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	2.458	m2	Cz =	14,35	€/m2Pz	VZ =	35.274 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	1.577,36	m3	Kd =	2,50	€/m3BV	Kd =	3.943 €
			Kv =	1,02	€/m3BV	Kv =	1.609 €
Priključci							
BGP =	400,35	m2	Cp =	3	€/m2BGP	Kp =	1.201 €
<b>Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =</b>							<b>42.027 €</b>
Nova vrijednost objekta							
NGP =	363,95	m2	Cizg =	550	€/m2NGP	NV =	140.121 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,70	385	€/m2NGP		
Godina procjene	2022	Godina izgradnje	1990	Starost (G) =	32	Trajnost OVK =	60
FK matrica	A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis	umjerena		dovoljna		mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	4		3		2		
Relativna starost (G/OVK) =	53%	Odabrani FK =	4	Predvidivi ostatak OVK u %	32%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)						19	
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)						41	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						68,0%	
Ukupno	100%	385	68,0%	262	123		
<b>Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)</b>							<b>44.839 €</b>
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje				% od NV	3,00%	4.203,62 €	
O - okoliš: Ogradni zidovi i staze, hortikultura				% od NV	5,00%	7.006,04 €	
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O</b>							<b>98.076 €</b>
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.							
Tržišna vrijednost nekretnina							
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF							
<b>TV =</b>	<b>98.076</b>			<b>x</b>	<b>1</b>	<b>98.076 €</b>	

**Površina nekretnine:** = 363,95 m2  
**Cijena nekretnine po m2** = 269,48 €/m2  
**Sveukupna cijena:** = 98.075,79 €

## F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNA GRAĐEVINA U DICMU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM  
na adresi: k.č.z. 1534/10, 1534/11, 1534/12, 1534/13 k.o. Sušci  
naručitelja: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711

Mišljenja smo da je na dan 24.01.2022.

### - Tržišna vrijednost stambenog objekta (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

<b>98.075,79</b>	€	ili	<b>737.529,93</b>	Kn	1 € = 7,52 Kn
------------------	---	-----	-------------------	----	---------------

### Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 16, utvrđena na dan 24.1.2022., primjenjuje se od 25.1.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,731994	4,746233	4,760472
Kanada	124	CAD	1	5,260314	5,276142	5,291970
Češka	203	CZK	1	0,306970	0,307894	0,308818
Danska	208	DKK	1	1,008427	1,011461	1,014495
Mađarska	348	HUF	100	2,088376	2,094660	2,100944
Japan	392	JPY	100	5,830808	5,848353	5,865898
Norveška	578	NOK	1	0,740216	0,742443	0,744670
Švedska	752	SEK	1	0,717185	0,719343	0,721501
Švicarska	756	CHF	1	7,272690	7,294574	7,316458
Velika Britanija	826	GBP	1	8,953139	8,980079	9,007019
SAD	840	USD	1	6,631984	6,651940	6,671896
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,837458	3,849005	3,860552
EMU	978	EUR	1	7,505416	7,528000	7,550584
Poljska	985	PLN	1	1,649614	1,654578	1,659542

### Izradio:

**Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

# **PRILOG 1**





## **PRILOG 2**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 23.01.2022. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325872, SUŠCI

Broj ZK uložka: 372

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24494/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1534/10	ORANICA I ZGRADA ORANICA ZGRADA			1148 754 394	
2.	1534/11	ORANICA ORANICA			662 662	
3.	1534/12	ORANICA ORANICA			557 557	
4.	1534/13	PUT PUT			91 91	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2458</b>	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>SMS D.O.O , SPLIT,</b>		
2.1	Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-1868/09  Na temelju rješenja o ovrsi Ovr-514/09 od 11.studenoga 2009 godine Općinskog suda u Sinju zabilježena je ovrha na teret 1 zkt.vlasništva ovršenika SMS d.o.o.Split,radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja Podravke d.d.Koprivnice u iznosu od 45.000.000,00 kn.uz kamatnu stopu od 5,50 % godišnje na navedeni iznos zajma koja se obračunava mjesečno,a plaća tromjesečno u roku od 15 dana od dana završetka tromjesečja za koji se plaća,sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 9.rujna 2009 godine pa do isplate i troškova ovog postupka u iznosu od 127.000,00 kn.uvećano za zakonsku zateznu kamatu,utvrđenjem vrijednosti nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčano iznosa dobivenog prodajem	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-81/10  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sinju br.Ovr-11/10 od 15.siječnja 2010.godine,zabilježuje se odbacivanje prijedloga za ovrhu od 13.siječnja 2010.godine na nekretninama ovršenika SMS d.o.o. Split,Kopilica 5 upisanim u Z.U.372 K.O.Sušci,Z.U.1872,1894 K.O.Košute i Z.U.1405 K.O. Vedrine, od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-170/10  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu br.VII-ST-48/2009 od 3.veljače 2010.godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom S M S d.o.o. za proizvodnju prirodne hrane, Split, Kopilica 5 na nekretninama upisanim u Z.U.1850,1851,1872,1878,1894,1901 K.O. Košute, Z.U.1041,1405 K.O.Vedrine i Z.U.372 K.O.Sušci sa danom otvaranja stečajnog postupka od 3.veljače 2010.godine.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 12.10.2012. broj Z-2256/12  Temeljem ovršnog rješenja Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-251/11 od 9.listopada 2012. godine na nekretninama SMS- d.o.o. Split, Kopilica 5 upisanim u Z.U.372 K.oSušci, Z.U. 1872,1894 K.O.Košute i Z.U.1405 K.O.Vedrine, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4 i to utvrđenjme vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, a sve radi naplate novčane tražbine u iznosu od 27.832.771,25 kuna sa nuzgredicama.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 14.08.2020.g. pod brojem Z-24494/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. „u stečaju“, Split, OIB: 88679107711, Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbi pod posl. br. Z- 1868/09, Z-81/10 i Z-2256/12 u zk. ul. 372 k.o. Sušci.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 28.09.2009. broj Z-1613/09  Na temelju nepravomoćnog rješenja o ovrsi Ovr-2620/09 javnog bilježnika Mladena Ježek iz Zagreb, te čl.57 i 59 ZZK.upisuje se predbilježba prava zaloga na teret 1 zkt.vlasništvo protivnika predlagatelja upisa SMS d.o.o.Split, za iznos od 502.884,45 kn.po prijedlogu "TRAST-a" d.d.Split	502.884,45 KN	PREDBILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-1867/09  Na temelju rješenja o ovrsi Ovr-2620/09 od 23.rujna 2009 godine javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba uknjižena je opravdanost predbilježbe upisane pod Z.1613/09 sa uknjižbom prava zaloga na teret 1 zkt.vlasništvo ovršenika SMS d.o.o.Split, radi naplate ovrhovoditelja u iznosu od 502.884,45 kn.i troškova ovog postupka u iznosu od 12.398,40 kn.uvećano za zakonsku zateznu kamatu u korist: <b>"TRAST-A" D.D.GAT SV.DUJE 4, SPLIT</b>		
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 14.08.2020.g. pod brojem Z-24494/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja SMS, d.o.o. „u stečaju“, Split, OIB: 88679107711, Kopilica 5, 21000 Split, radi brisanja zabilježbi pod posl. br. Z-1613/09 i Z-1867/09 u zk. ul. 372 k.o. Sušci.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.01.2022.



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 23.01.2022. 22:45

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: SUŠCI (Mbr. 325872)

Posjedovni list: 306

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SMS D.O.O., SPLIT, SPLIT,KOPILICA 5 (VLASNIK)	

**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
		1534/10	POD LATICE	1148	7		
			GOSPODARSKA ZGRADA, POD LATICE	394			
			ORANICA	754			
		1534/11	POD LATICE	662	7		
			ORANICA	662			
		1534/12	POD LATICE	557	7		
			ORANICA	557			
		1534/13	PUP	91	7		
			OSTALO NEPLODNO	91			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>2458</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUŠCI, 325872  
k.č. br.: 1534/10

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 24.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUŠCI, 325872  
k.č. br.: 1534/11

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUŠCI, 325872  
k.č. br.: 1534/12

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUŠCI, 325872  
k.č. br.: 1534/13

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.01.2022

REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
Ured za prostorno uređenje,  
stambeno-komunalne poslove,  
graditeljstvo i zaštitu okoliša  
ISPOSTAVA SINJ  
KLASA: UP/I-361-03/98-03/79  
URBROJ: 2181-04/5-98-4  
Sinj, 04. kolovoza 1998. godine

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Sinj Splitsko-dalmatinske županije, rješavajući povodom zahtjeva MILOŠA ŠERBO p. Steve iz Splita, za izdavanje građevne dozvole, temeljem članka 30. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95),  
i z d a j e

#### GRADEVNU DOZVOLU

Investitoru, MILOŠU ŠERBO p. Steve iz Splita, odobrava se gradnje poslovne građevine - skladišta građevinskog materijala u dicmu, na kat.čest.zem. 1534/10 K.O. Sušci, prema tehničkoj dokumentaciji izrađenoj od:

- "AMBIJENT" Poduzeća za projektiranje sa p.o. Sinj, Alkarsko trkalište 26, koja se sastoji od glavnog projekta TD - 59/98. od ožujka 1998. godine, tehničkoj dokumentaciji izrađenoj od:

- "TREJA-INŽENJERING" Poduzeća za građevinski inženjering, usluge, posredovanje i trgovinu d.o.o. Split - gotovčeva 3,

koja se sastoji od glavnog projekta elektro instalacije jake struje i gromobranske instalacije TD - 15/98. od svibnja 1998. godine, te

- "BASO" Poduzeće za proizvodnju, usluge i trgovinu, export - import, d.o.o. Split - Žrnovačka 16,

koja se sastoji od prikaza mjera zaštite od požara za skladište robe u Dicmu TD-41/98. od lipnja 1998.

a u skladu s lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I-350-05/97-01/113 Urbroj: 2181-04/5-97-5 od 22. 09. 1997. godine.

I Gradnje ili izvođenje pojedinih radova na građevini investitor je dužan ustupiti prvoj ili fizičkoj osobi registriranoj za obavljanje te djelatnosti, a u koliko u gradnji sudjeluju dva ili više izvoditelja investitor je dužan imenovati izvoditelja odgovornog za međusobno usklađivanje radova.

Iznimno, investitor fizička osoba može sam graditi kada isključivo za svoje potrebe gradi stambenu zgradu, manji gospodarski i pomoćni objekt.

II Izvoditelj je dužan graditi u skladu s građevnom dozvolom, a radove izvoditi tako da tehnička svojstva građevine, ugrađivanje materijala, opreme i proizvoda, te osiguranje dokaza o kvaliteti radova odgovaraju odredbama Zakona o gradnji i zahtjevima iz projekta.

III Na temelju ove građevne dozvole sa izvođenjem radova može se započeti nakon što ista postane konačna, a ista prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevna dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.



- 2 -

IV Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova pribaviti elaborat iskolčenja građevine, izrađen od fizičke ili pravne osobe registrirane za obavljanje te djelatnosti po posebnom propisu.

V Investitor je dužan tijelu graditeljstva najkasnije na dan početka radova prijaviti početak građenja.

VI Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad građenjem.

VII Za privremeno zauzimanje javno-prometnih površina za potrebe gradilišta investitor ili izvođač dužan je ishoditi odobrenje nadležnog tijela grada, odnosno poduzeća određenog posebnim Zakonom.

VIII Ukoliko tijekom građenja investitor namjerava na građevini izvršiti izmjene ili dopune kojima se može utjecati na bilo koje tehničko svojstvo građevine potrebno je ishoditi izmjenu ili dopunu građevne dozvole.

IX Važenje građevne dozvole može se, po zahtjevu investitora produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti i odredbe Zakona u skladu s kojima je izdana.

X Po završetku građenja investitor ili osoba koja je stekla od investitora pravo vlasništva, dužan je ishoditi uporabnu dozvolu.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor, MILOŠ ŠERBO p. Steve iz Splita, podnio je dana 10. 07. 1998. godine zahtjev za izdavanje građevne dozvole za građenje građevine navedene u izreci ovog rješenja.

Svom zahtjevu za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:

1. Tehničku dokumentaciju u tri primjerka navedenu u izreci ove građevne dozvole;
2. Vodopravnu suglasnost Klasa: UP/I-325-07/98-01/106 Urbroj: 374-24-4-2/PB od 06. 05. 1998. izdanu od "Hrvatske vode" VGO za vodno područje dalmatinskih slivova Split;
3. Rješenje o suglasnosti Klasa: UP/I-116-02/98-01/05 Urbroj: 556-15-03/51-98-2/EM od 08. 05. 1998. izdano od Državnog inspektorata - Odjel za nadzor u području zaštite na radu Split;
4. Rješenje za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta Klasa: UP/I-320-02/98-02/57 Urbroj: 2181-01/6-98-2 od 10. 06. 1998. izdano od Ureda za gospodarstvo - Ispostava Sinj.

Na temelju obavijesti ove Ispostave Ureda investitor je dostavio:

1. Zemljišnoknjižni izvadak S.I. 2419/98. od 10. 06. 1998. godine izdan od Općinskog suda u Sinju - Odjel za zemljišne knjige;
2. Uvjerenje o doprinosu za sklonište Klasa: 361-03/98-05/41 Urbroj: 2181-04/6-98-2 od 10. 06. 1998. izdano od ove Ispostave Ureda;
3. Suglasnost br. 511-12-25-UP/I-1327/1-98-I.V. od 10. 07. 1998. izdanu od Policijske uprave - Sektor zaštite od požara i civilne zaštite Split;



4. Sanitarnu suglasnost Klasa: 540-02/98-01/216 Urbroj: 2181-03/6-98-2 od 21. 07. 1998. izdanu od Ureda za rad, zdravstvo i socijalnu skrb - Ispostava Sinj;
5. Kopiju katastarskog plana Klasa/ 935-06/98-01/510 Urbroj: 2181-05/7-98-2 od 31. 07. 1998. izdanu od Ureda za katastarsko-geodetske poslove - Ispostava Sinj;
6. Izvadak iz katastra zemljišta Klasa: 935-07/98-01/971 Urbroj: 2181-05/7-98-2 od 31. 07. 1998. izdanu od Ureda za katastarsko-geodetske poslove Ispostava Sinj;
7. Potvrdu Klasa: 350-05/98-02/76 Urbroj: 2181-04/6-98.2 od 30. 07. 1998. izdanu od ove Ispostave Ureda;
8. Suglasnost zaštite okoliša Klasa: 351-02/98-01/15 Urbroj: 2181-04/5-98-2 izdanu od ove Ispostave Ureda.

Povodom podnesenog zahtjeva prethodno je postupljeno po odredbi čl. 35. Zakona o građenju, te je utvrđeno da je glavni projekt izrađen u skladu s odredbama ovog Zakona i lokacijskom dozvolom, o čemu na istom prileži potvrda od 22. 07. 1998. godine.

Nakon ovako provedenog postupka izvršen je očevid na licu mjesta o čemu je sačinjen zapisnik.

Na temelju naprijed izloženog utvrđeno je da investitor ispunjava uvjete za dobivanje građevne dozvole te da je određeno čl. 37. Zakona o građenju rješeno kao u izreci.

**UPUTA O PRVNOM LIJEKU:**

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb, u roku od 15 dana od dana primitka iste. Žalba se predaje nepsoređno ili šalje poštom ovoj Ispostavi Ureda uz priložbu od 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pritojbama ("Narodne novine" br. 8/96).

Troškovi postupka za donošenje ove građevne dozvole u iznosu od 100,00 kn uplaćeni na žiro - račun broj: 34400-637-3887 u korist Splitsko-dalmatinske županije.

Pristojba za građevnu dozvolu po Tbr. 1. u iznosu od 20,00 kn dostavljena na zahtjev i propisno poništena i po Tbr. 63. Zakona o upravnim pritojbama ("Narodne novine" br. 8/96) u iznosu od 418,00 kn uplaćena na žiro-račun broj: 30102-630-16 u korist Državnog proračuna RH.

Gradevnu dozvolu pripremila:

Marija Dukić

**DOSTAVITI:**

1. Miloš Serbo p. Steve, Split - Sredmanuška 11,
2. Referent - ovdje,
3. Archiva - ovdje.

**NA ZNANJE:**

1. Građevinsko-urbanistička inspekcija - ovdje,
2. Općina Dirmo.



ISPOTAVE:

\_\_\_\_\_, dipl. iur.

## **PRILOG 3**

## ZAKONI

- \* 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)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
  
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15