

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINE : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
LOKACIJA : **č.zem. ZEM 135/54, k.o. Kamen (k.č.z 626/54, k.o. Kamen)**
NARUČITELJ : **DALMA D.D. SPLIT U STEČAJNOM POSTUPKU**



VLASNIK: : **1. Suvlasnički dio: 4856/6139 DALMA D.D. SPLIT; 2. Suvlasnički dio: 400/6139 VINDIJA D.D. VARAŽDIN; 4. Suvlasnički dio: 583/6139 DALMA D.D., SPLIT, KOPILICA 5; 6. Suvlasnički dio: 150/6139 BODULJAK BOŽO, OIB: 96179682271, ULICA MARKA MARULIĆA 17F, JOSIPOVAC 31200 OSIJEK - ZAPAD; 7. Suvlasnički dio: 150/6139 BODULJAK HRVOJE, OIB: 65448357404, AUGUSTA CESARCA 31. 31220 VIŠNIEVAC**
ZADATAK: : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI U SVRHU KUPOPRODAJE**
ELABORAT BR. : **44-04/2024**
PROCJENITELJ : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

Split, 11.4.2024.

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primjenjenih propisa i stručne literature.....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija.....</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Površina nekretnine</i>	<i>13.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>14.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>15.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine</i>	<i>23.</i>
15.	<i>Prilozi</i>	<i>24.</i>
	15.1. <i>Fotodokumentacija.....</i>	<i>24.</i>
	15.2. <i>Dokumentacija.....</i>	<i>25.</i>
	15.3. <i>Prostorno-planska dokumentacija.....</i>	<i>31.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravника ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni pojmovi: Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: 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; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. 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 sprovedi 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.

Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 11.4.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/462
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-06

Zagreb, 11. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Žarka Čuvala, magistra inženjera građevinarstva iz Splita, Domovinskog rata 104 B, OIB: 77389951441, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Žarko Čuvalo, magistar inženjer građevinarstva iz Splita, Domovinskog rata 104 B, OIB: 77389951441, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Žarko Čuvalo, magistar inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku uvjerenja Građevinsko - Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Splitu o završenom stručnom dodiplomskom studiju građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku potvrde Sveučilišta u Splitu, Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije u Splitu o završenom diplomskom sveučilišnom studiju građevinarstva smjer opći kojom je stekao akademski naziv magistara inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu u strukovnom području građevinarstva, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, uvjerenje o radnoj sposobnosti radnika, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



qeu4XAUKaUa1XBUTzKRJYg

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Žarko Čuvalo, Split, Domovinskog rata 104 B
2. Pismohrana-ovdje



qeu4XAUKaUa1XBUTzKRJYg

7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	DALMA D.D. SPLIT U STEČAJNOM POSTUPKU
Zadatak procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI U SVRHU KUPOPRODAJE
Dan kakvoće:	8.4.2024.
Dan očevida:	8.4.2024.
Dan vrednovanja:	8.4.2024.
Adresa nekretnine	č.zem. ZEM 135/54, k.o. Kamen (k.č.z 626/54, k.o. Kamen)
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katstarska općina	Kamen
z.k. uložak	1094
poduložak	-
čest. zem.	ZEM 135/54
površina zemljišta (m ²)	812,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	70.800,00
Prilaz javnoj površini	Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP - u naravi asfaltni kolni pristup.
Namjena	Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst), predmetna nekretnina nalazi se u građevinskom području, u zoni K - poslovne namjene.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

DALMA D.D. SPLIT U STEČAJNOM POSTUPKU

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
na lokaciji:	č.zem. ZEM 135/54, k.o. Kamen (k.č.z 626/54, k.o. Kamen)
dan kakvoće:	8.4.2024.
dan očevida:	8.4.2024.
dan vrednovanja:	8.4.2024.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina (na dan očevida 8.4.2024.) označena kao čest. zem. ZEM 135/54, k.o. Kamen, ukupne površine 812,00 m², predstavlja građevinsko zemljište koje se nalazi u naselju Kamen u blizini Splita, a koje u naravi predstavlja parking. Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst), predmetna nekretnina nalazi se u građevinskom području, u zoni K - poslovne namjene. Predmet procjene je udio 5439/6139 u vlasništvu Dalma d.d.
Zemljište je ravno i pravilnog je oblika. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP - u naravi asfaltirani kolni pristup.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

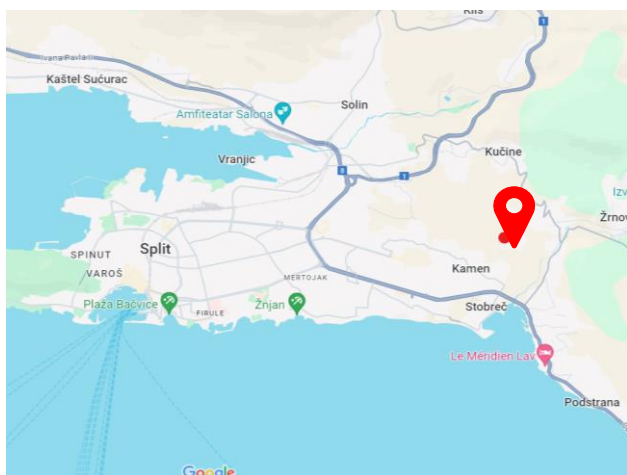
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

Makro

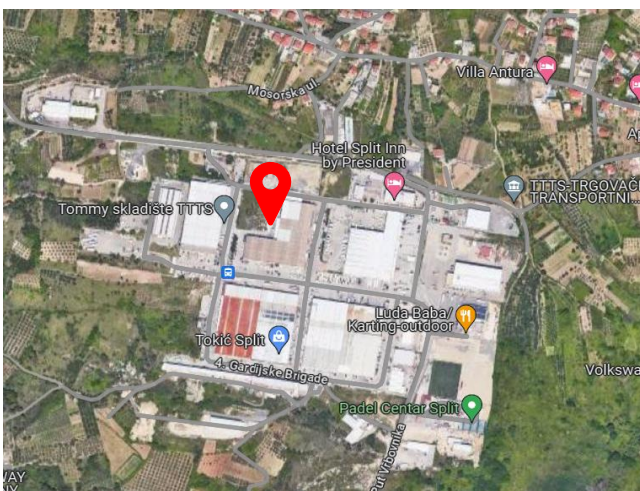
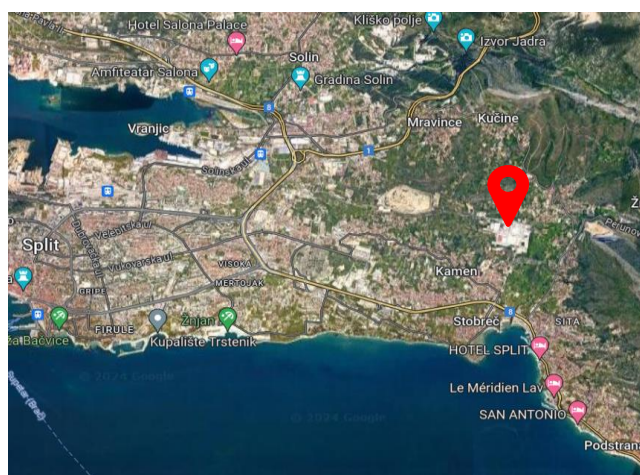
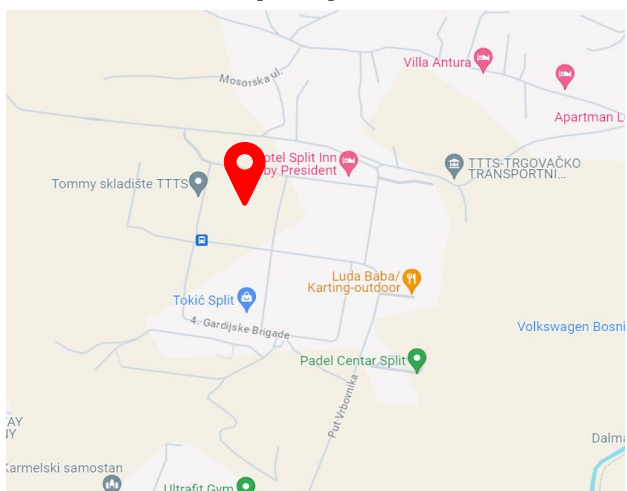
Split je drugi po veličini grad u Hrvatskoj i najveći grad u Dalmaciji. Smješten je na jadranskoj obali u srednjoj Dalmaciji na Splitskom poluotoku koja je okružen otocima Braču, Hvaru, Šolti i Čiovu. Predstavlja upravno sjedište Splitsko-dalmatinske županije kojemu gravitiraju tri najužnije hrvatske županije, te Hercegovina i dio Bosne. U Hrvatskoj Grad Split je druga po veličini luka, dok je na sredozemlju na trećem mjestu po broju putnika. Također Split predstavlja gospodarsko i kulturno sjedište Dalmacije. Gradsko sjedište predstavlja starovjekovna Dioklecijanova palača iz 4 stoljeća koja je kao i pojedini dijelovi grada pod UNESCO-ovom zaštitom od 1979.

Split je podijeljen na 34 gradska kotara: Bačvice, Blatine-Škrape, Bol, Brda, Grad, Gripe, Kman, Kocunar, Lokve, Lovret, Lučac-Manuš, Mejaši, Meje, Mertojak, Neslanovac, Žnjan-Pazdigrad, Plokite, Pujanke, Ravne njive, Sirobuja, Skalice, Split 3 (Smrdečac i Pisano Kame), Sućidar, Šine, Spinut, Trstenik, Veli Varoš, Visoka, Žnjan. Prema popisu iz 2011. godine Split ima 178.192 stanovnika.



Mikro

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište koje se nalazi u Kamenu pokraj Splita. Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst), predmetna nekretnina nalazi se u građevinskom području, u zoni K - poslovne namjene. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP - u naravi asfaltni kolni pristup.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina oznake čest. zem. ZEM 135/54, k.o. Kamen, je građevinsko zemljište koje se nalazi u Kamenu u blizini grada Splita.

Vlasnici predmetne nekretnine su:

1. Suvlasnički dio: 4856/6139 DALMA D.D. SPLIT; 2. Suvlasnički dio: 400/6139 VINDIJA D.D. VARAŽDIN; 4. Suvlasnički dio: 583/6139 DALMA D.D., SPLIT, KOPILICA 5; 6. Suvlasnički dio: 150/6139 BODULJAK BOŽO, OIB: 96179682271, ULICA MARKA MARULIĆA 17F, JOSIPOVAC 31200 OSIJEK - ZAPAD; 7. Suvlasnički dio: 150/6139 BODULJAK HRVOJE, OIB: 65448357404, AUGUSTA CESARCA 31, 31220 VIŠNJEVAC

k.o. Kamen
z.k.ul. 1094
z.k.č. ZEM 135/54

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. 626/54, k.o. Kamen, površine 812,00 m² (posjedovni list br. 1532).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
8.4.2024.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

10.3. Namjena prostora

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst), predmetna nekretnina nalazi se u građevinskom području, u zoni K - poslovne namjene.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP - u naravi asfaltni kolni pristup.

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV		Površina (m ²)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
ZEM 135/54		812,00
SVEUKUPNO :		812,00
<i>udio 5439/6139 DALMA d.d. Split</i>		719,41

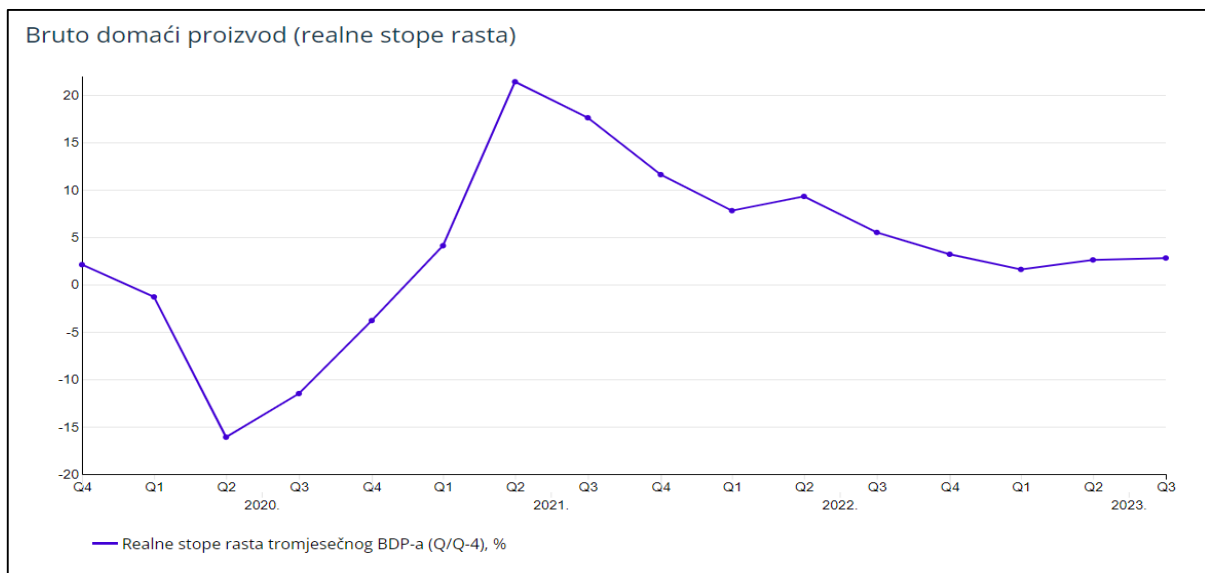
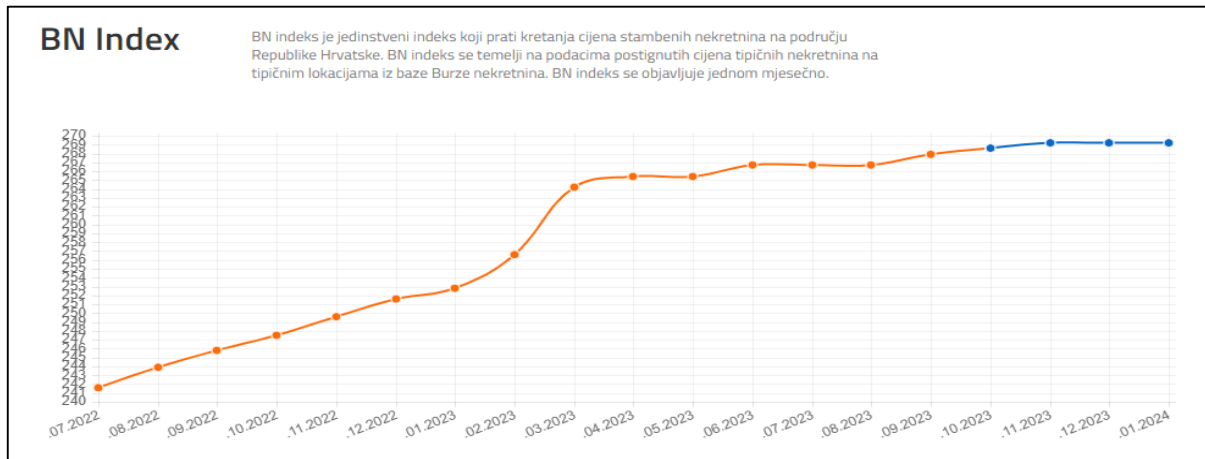
12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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.

poredbena metoda

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

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

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

prihodovna metoda

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

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o procjeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

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

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Kamenu, na dijelu k.č.z. 626/36, k.o. Kamen u površini od 2.271,0 m², u zoni K - POSLOVNA NAMJENA. Datum ugovora 21.4.2020. u iznosu od 240.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Kamen
katastarska čestica:	626/36
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 2.271,00
cijena:	(€) 240.000,00 105,68 €/m ²
datum:	21.4.2020.
zona prema planu:	K - POSLOVNA NAMJENA

Izmjene i dopune GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

ID ZKC	1331719
Datum pregleda	16.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4294681
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.10.2020
Površina u prometu	2.271,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.820.294,64
Vrijednost nekretnine (EUR)	240.000,00
Datum ugovora	21.04.2020

POREZI:

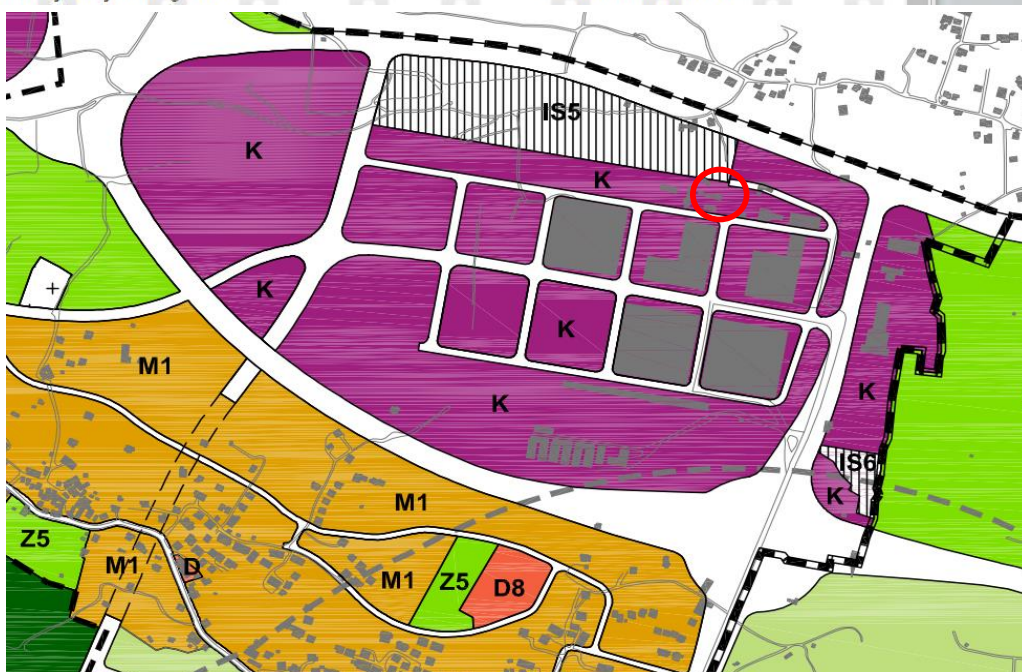
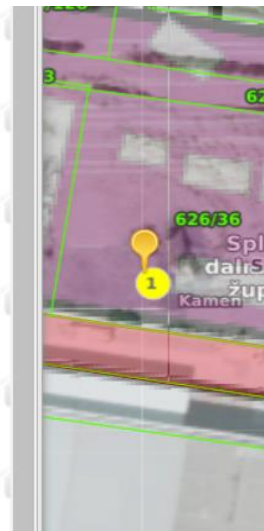
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

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

NE
25
NE
NE

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
KAMEN - POSLOVNO 1
K - POSLOVNA NAMJENA



poslovna namjena K
K3 - komunalno servisna
K4 - rasadnici

Poredba 2:

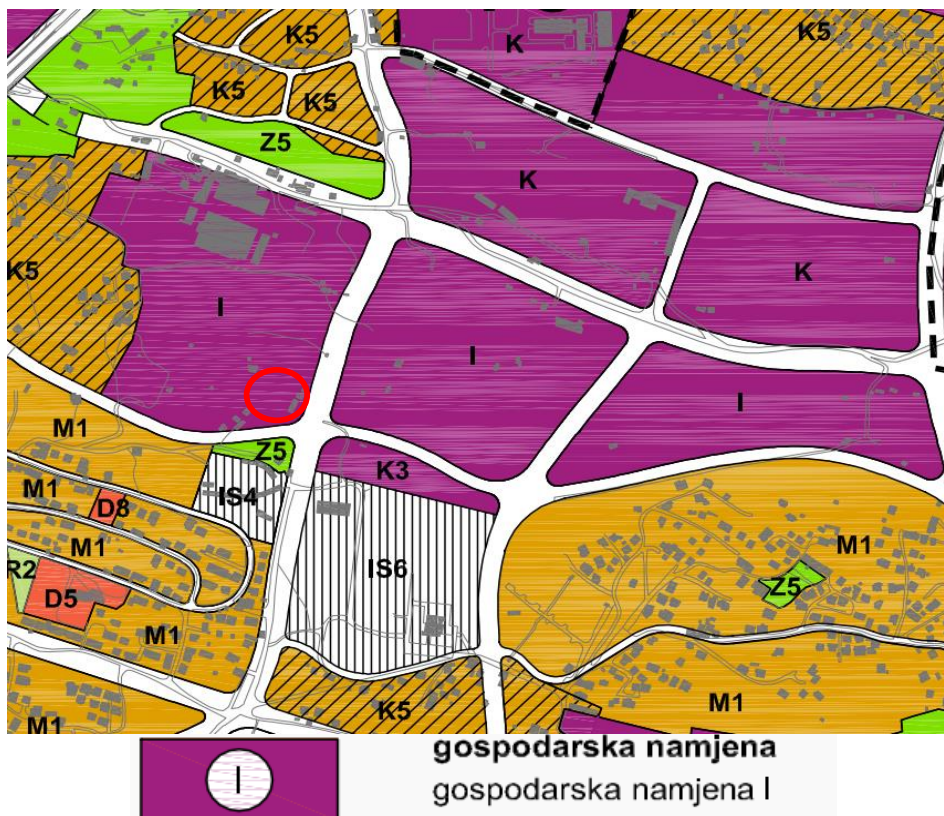
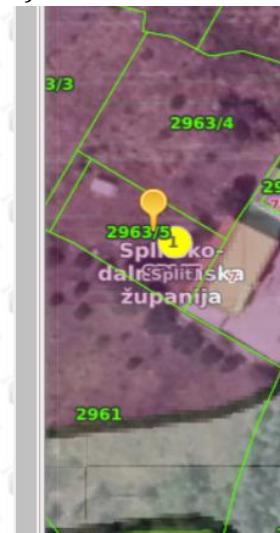
Građevinsko zemljište na k.č.z. 2963/5, k.o. Split u površini od 461,00 m², u zoni I - GOSPODARSKA NAMJENA. Datum ugovora 14.7.2023. u iznosu od 70.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Split
katastarska čestica:	2963/5
kategorija zemljišta:	1.ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 461,00
cijena:	(€) 70.000,00 151,84 €/m ²
datum:	14.7.2023.
zona prema planu:	I - GOSPODARSKA NAMJENA

Izmjene i dopune GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

ID ZKC	1924150
Datum pregleda	16.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5052865
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.07.2023
Površina u prometu	461,00
Vrijednost nekretnine (KN)	527.415,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	70.000,00
Datum ugovora	14.07.2023
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	MEJAŠI - GOSPODARSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA



Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Kamenu na k.č.z. 626/5, k.o. Kamen u površini od 1.412,00 m², u zoni K - POSLOVNA NAMJENA. Datum ugovora 16.10.2023. u iznosu od 175.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Kamen
katastarska čestica:	626/5
kategorija zemljišta:	1.ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 1.412,00
cijena:	(€) 175.000,00 123,94 €/m ²
datum:	16.10.2023.
zona prema planu:	K - POSLOVNA NAMJENA

Izmjene i dopune GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

ID ZKC	2031445
Datum pregleda	19.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5190185
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.01.2024
Površina u prometu	1.412,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.318.537,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	175.000,00
Datum ugovora	16.10.2023

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

DA
25
NE
NE

Status podatka

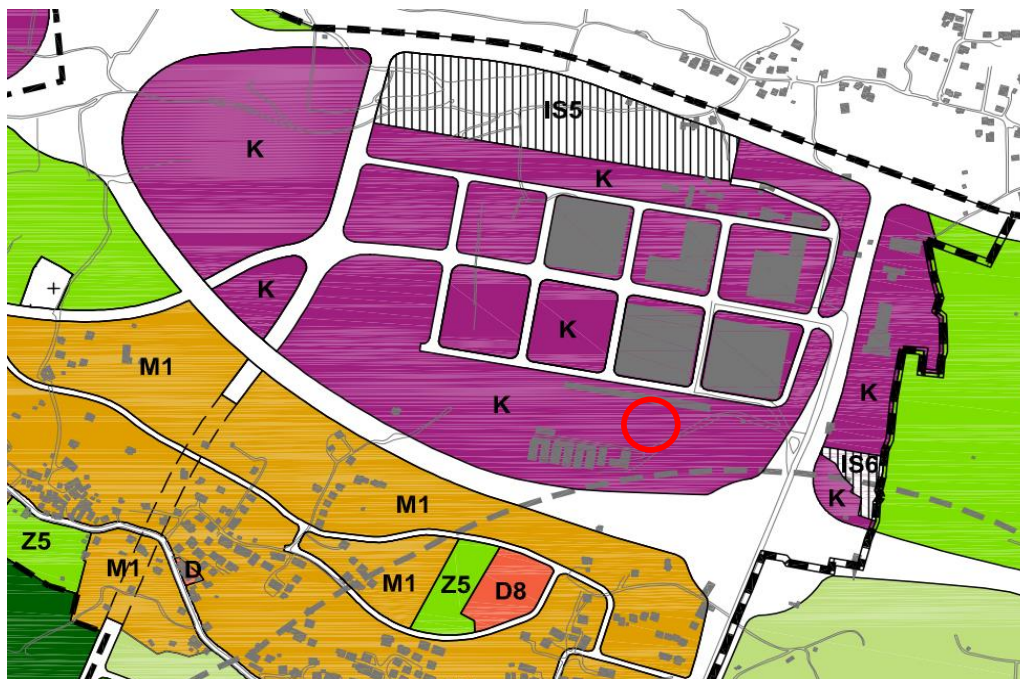
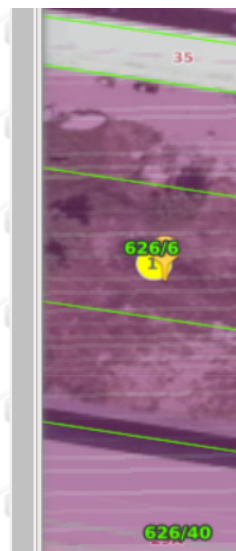
EVALUACIJA U TIJEKU

Cjenovni blok

KAMEN - POSLOVNO 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka

K - POSLOVNA NAMJENA



poslovna namjena K

K3 - komunalno servisna

K4 - rasadnici

Poredba 4:

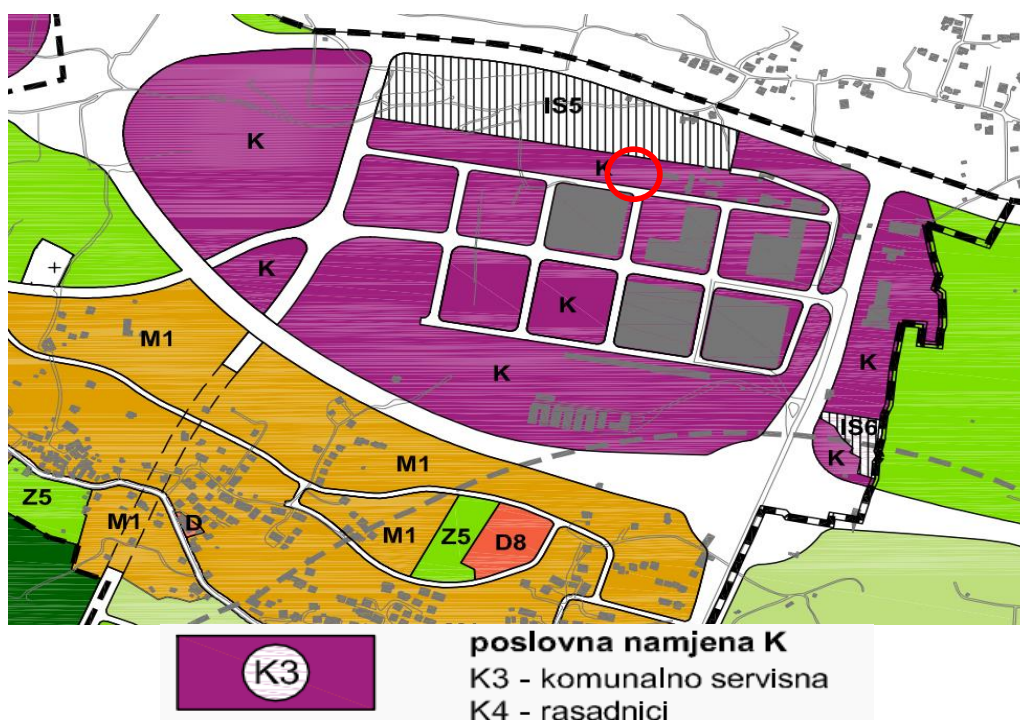

Građevinsko zemljište u Kamenu, na dijelu k.č.z. 626/39 k.o. Kamen u površini od 1.009,00 m², u zoni K - POSLOVNA NAMJENA. Datum ugovora 7.9.2020. u iznosu od 90.810,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Kamen
katastarska čestica:	626/39
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m ²) 1.009,00
cijena:	(€) 90.810,00 90,00 €/m ²
datum:	7.9.2020.
zona prema planu:	K - POSLOVNA NAMJENA

Izmjene i dopune GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

ID ZKC	1341605
Datum pregleda	5.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4364952
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.11.2020
Površina u prometu	1.009,00
Vrijednost nekretnine (KN)	683.475,65
Vrijednost nekretnine (EUR)	90.810,00
Datum ugovora	07.09.2020
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.	
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KAMEN - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA



13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Katastarska općina:	Kamen	Split	Kamen	Kamen	
Katastarska čestica:	626/36	2963/5	626/5	626/39	
Datum transakcije:	21.4.2020.	14.7.2023.	16.10.2023.	7.9.2020.	
Površina (m ²):	2.271,00	461,00	1.412,00	1.009,00	
Prodajna vrijednost (€):	240.000	70.000	175.000	90.810	
Cijena (€/m ²):	105,68	151,84	123,94	90,00	
Indeks/dan transakcije:	126,30	168,50	179,04	126,91	
Indeks/dan vrednovanja:	179,04	179,04	179,04	179,04	
Korekcijski faktor:	1,42	1,06	1,00	1,41	
Međuv.izje.cij. (€/m ²):	149,81	161,34	123,94	126,97	

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačenje

Izmjene i dopune GUP Splita, 1. Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

	Procjenjivana	Poredba	Poredba	Poredba	Poredba	
	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3	br. 4	
	Kamen	Kamen	Split	Kamen	Kamen	
	626/54	626/36	2963/5	626/5	626/39	
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	K - POSLOVNA NAMJENA	K - POSLOVNA NAMJENA	I - GOSPODARSKA NAMJENA	K - POSLOVNA NAMJENA	K - POSLOVNA NAMJENA	
Međuvremenski izjednačena cijena	-	340.218,53	74.378,64	175.000,00	128.111,44	
Površina čestice	719,41	2.271,00	461,00	1.412,00	1.009,00	
Cijena po m ²	-	149,81	161,34	123,94	126,97	
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti (nadz)	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	
Koef. za preračunavanje KP	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	140,51	149,81	161,34	123,94	126,97	
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	2. ktg.	1. ktg.	1.ktg.	1.ktg.	1. ktg.	
Kolni pristup	da	da	da	ne	ne	
Opterećenost zemljišta	da	da	-	-	-	
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	719,41	2.271,00	461,00	1.412,00	1.009,00	
Plan u primjeni	da	da	da	da	da	
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno	uredno	
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da	da	
Prilagodba (lokacija zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		149,81	161,34	123,94	126,97	
Indikator vrijednosti po m²		149,81	161,34	123,94	126,97	

STATISTIKA						
Redni brojevi poredbi:		1	2	3	4	
Prosjek:	140,51					
Odstupanje od prosjeka:		9,30	20,83	-16,58	-13,55	
Kvadrat odstupanja:		86,40	433,78	274,79	183,49	
Suma:	978,47					
Standardno odstupanje:	15,64	11,13%				
Pravilo dva-sigma (±):	31,28					
Odstupanja od prosjeka:		0,07	0,15	-0,12	-0,10	
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne	ne	
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	
Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€/m ²)	149,81	161,34	123,94	126,97	

Izračunata vrijednost €/m ²	140,51
--	---------------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost €/m ²	140,51
Površina nekretnine (m ²)	719,41
Prometna vrijednost (€)	101.087,83

Temeljem priloga 4 Pravilnika zemljište je II kategorije

$$140,51 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 98,36 \text{ €/m}^2$$

$$98,36 \text{ €/m}^2 \times 719,41 = 70.761,48 \text{ €}$$

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

č.zem. ZEM 135/54, k.o. Kamen (k.č.z 626/54, k.o. Kamen)

na dan kakvoće: 8.4.2024.

na dan očevida: 8.4.2024.

na dan vrednovanja: 8.4.2024.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	70.800,00 €	zaokruženo (temeljem "Upute o načinu zaokruživanja povodom uvođenja Eura")
---------------------------------	--------------------	--

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Porez na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada iznos PDV-a nije sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

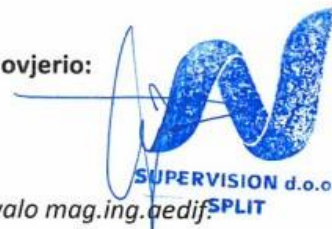
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.

15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija



15.2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT

Stanje na dan: 08.04.2024. 13:28

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37029/2022

Aktivne plombe: Z-18396/2024

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1094

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/54	NEPLODNO			812	
2.	ZEM 135/55	PUT			2008	
		UKUPNO:			2820	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 4856/6139 DALMA D.D. SPLIT		
6.1	Zaprimljeno 26.02.2010. broj Z-1695/10 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Roje Atlantide, kojim je tražila zabilježbu prijedloga za izdavanje prethodne mjere upisom založnog prava na nekretninama u vlasništvu Dalme d.d. Split.	
10.1	Zaprimljeno 21.03.2013. broj Z-3303/13 Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-7553/12 od 20. ožujka 2013. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u listu A., vlasništva Dalme d.d. (OIB: 64479860853), iz Splita, Kopicica 5, za 4856/6139 dijela, utvrđenjem vrijednosti istih, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Davora Relje, iz Splita, Radunica 91, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
11.1	Zaprimljeno 30.04.2013. broj Z-4970/13 Na temelju Rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb, od dana 25. travnja 2013. godine, pod br. Klase: UP-I/1 10/07/13-01/1621, Ur.broj: 04-06-13-1621-20 i čl. 51. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ("Narodne novine" br. 108/12, 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Dalma d.d., OIB: 64479860853, Split, Kopicica 5, a glede nekretnina upisanih u listu A.	ZABILJEŽBA
12.1	Zaprimljeno 20.05.2013. broj Z-5675/13 Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-1047/13 od 20. svibnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u listu A., vlasništva Dalme d.d. (OIB: 64479860853), iz Splita, Kopicica 5, za 4856/6139 dijela, utvrđenjem vrijednosti istih, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Branka Buljana, iz Splita, Domovinskog rata 43, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1094

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-8659/13 Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda poslovni broj Ovr-3027/13 od 7. kolovoza 2013. godine, zabilježuje se ovrha ne nekretninama upisanim u listu A, vlasništva Dalma d.d. Split, Kopilica 5, OIB: 64479860853, za 4856/6139 dijela, utvrđenjem vrijednosti istih, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Davora Relje iz Splita, Pojišanska 25, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 02.03.2018.g. pod brojem Z-8178/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNE SLUŽBE U SINJU POSLOVNI BROJ OVR-3581/2016 20.02.2018, OVRHE, utvrđenjem vrijednosti nekretnina upisanih u listu A, vlasništva Dalme d.d. Split, za 4856/6139 dijela, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Milene Vujasinović (OIB: 23146937581), iz Splita, Hrvatskih iseljenika 11, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
1.4	Zaprimljeno 28.01.2020.g. pod brojem Z-3674/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POD BROJEM 1. ST-156/2012-21 22.01.2020, nad dužnikom DALMA d.d., OIB: 64479860853, Split, Kopilica 5, a glede čest. zem. 135/54 i čest. zem. 135/55, K.O. Kamen.	na 1 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 400/6139		
VINDIJA D.D. VARAŽDIN		
4. Suvlasnički dio: 583/6139		
DALMA D.D., SPLIT, KOPILICA 5		
10.1	Zaprimljeno 21.03.2013. broj Z-3303/13 Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda broj Ovr-7553/12 od 20. ožujka 2013. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u listu A., vlasništva Dalme d.d. (OIB: 64479860853), iz Splita, Kopilica 5, za 583/6139 dijela, utvrđenjem vrijednosti istih, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Davora Relje, iz Splita, Radunica 91, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
11.1	Zaprimljeno 30.04.2013. broj Z-4970/13 Na temelju Rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb, od dana 25. travnja 2013. godine, pod br. Klase: UP-I/110/07/13-01/1621, Ur.broj: 04-06-13-1621-20 i čl. 51. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ("Narodne novine" br. 108/12, 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Dalma d.d., OIB: 64479860853, Split, Kopilica 5, a glede nekretnina upisanih u listu A.	ZABILJEŽBA
12.1	Zaprimljeno 20.05.2013. broj Z-5675/13 Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda broj Ovr-1047/13 od 20. svibnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u listu A., vlasništva Dalme d.d. (OIB: 64479860853), iz Splita, Kopilica 5, za 583/6139 dijela, utvrđenjem vrijednosti istih, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Branka Buljana, iz Splita, Domovinskog rata 43, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
13.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-8659/13 Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda poslovni broj Ovr-3027/13 od 7. kolovoza 2013. godine, zabilježuje se ovrha ne nekretninama upisanim u listu A, vlasništva Dalma d.d. Split, Kopilica 5, OIB: 64479860853, za 583/6139 dijela, utvrđenjem vrijednosti istih, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Davora Relje iz Splita, Pojišanska 25, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1094

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 02.03.2018.g. pod brojem Z-8178/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNE SLUŽBE U SINJU POSLOVNI BROJ OVR-3581/2016 20.02.2018, OVRHE, utvrđenjem vrijednosti nekretnina upisanih u listu A, vlasništva Dalme d.d. Split, za 583/6139 dijela, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Milene Vujasinović (OIB: 23146937581), iz Splita, Hrvatskih iseljenika 11, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
4.4	Zaprimljeno 28.01.2020.g. pod brojem Z-3674/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POD BROJEM 1. ST-156/2012-21 22.01.2020, nad dužnikom DALMA d.d., OIB: 64479860853, Split, Kopilica 5, a glede čest. zem. 135/54 i čest. zem. 135/55, K.O. Kamen.	na 4 (1.1)
6. Suvlasnički dio: 150/6139		
BODULJAK BOŽO, OIB: 96179682271, ULICA MARKA MARULIĆA 17F, JOSIPOVAC 31200 OSIJEK - ZAPAD		
6.3	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-12640/2021 Prvenstveni red upisa: Z-2114/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Hrvoja Boduljka, OIB: 65448357404, iz Višnjevca, Augusta Cesarca 31, kojim traži uknjižbu prava vlasništva čest. zem. 135/54 i čest. zem 135/55, na svoje ime, za 150/6139 dijela.	na 5 (5.3)
7. Suvlasnički dio: 150/6139		
BODULJAK HRVOJE, OIB: 65448357404, AUGUSTA CESARCA 31, 31220 VIŠNJEVAC		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (4856/6139)			
1.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-2260/10 Na teret 4856/6139 dijela čest. zem. 135/54, 135/55 i 135/56, vlasništva Dalme d. d. Split, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu br. OVR-869/10 od 11. ožujka 2010. godine, predbilježuje se založno pravo u iznosu od šezdesetdevetstisućatristosedamdesetšest kuna i 98/100, s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznos od 5.099,24 kn od 02. ožujka 2004. godine, a na iznos od 64.277,74 kn od 18. lipnja 2009. godine sve do isplate, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 1.250,00 kuna sa zateznim kamatama koje teku od dana donošenja ovog rješenja pa do isplate, u korist: ROJE ATLANTIDA, SPLIT	69.376,98 KN	
2. Na suvlasnički dio: 1 (4856/6139)			
2.1	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-11861/12 Na teret 4856/6139 dijela čest. zem. 135/54 i 135/55, a temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od dana 28. studenog 2012. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvjestošeststisućadvjestopedesetkuna, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale nuzgredice, u korist: REVINVEST D.O.O., OIB: 97371852825, MATOŠEVA 57, 21000 SPLIT	206.250,00 KN	
2.2	"Sporadni uložak", a za "Glavni uložak" vidi Z.U.1392 K.O. Kamen.		
2. Na suvlasnički dio: 4 (583/6139)			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.04.2024. 13:32:27

Stranica: 3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1094

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-2260/10 Na teret 583/6139 dijela čest. zem. 135/54, 135/55 i 135/56, vlasništva Dalme d. d. Split, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu br. OVR-869/10 od 11. ožujka 2010. godine, predbilježuje se založno pravo u iznosu od šezdesetdevetisućatristosedamdesetšest kuna i 98/100, s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznos od 5.099,24 kn od 02. ožujka 2004. godine, a na iznos od 64.277,74 kn od 18. lipnja 2009. godine sve do isplate, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 1.250,00 kuna sa zateznim kamatama koje teku od dana donošenja ovog rješenja pa do isplate, u korist: ROJE ATLANTIDA , SPLIT	69.376,98 KN	
7. Na suvlasnički dio: 4 (583/6139)			
7.1	Zaprimljeno 29.11.2012. broj Z-11861/12 Na teret 583/6139 dijela čest. zem. 135/54 i 135/55, a temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od dana 28. studenog 2012. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvjestošestisućadvjestopedesetkuna, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale nuzgredice, u korist: REVINVEST D.O.O., OIB: 97371852825, MATOŠEVA 57, 21000 SPLIT	206.250,00 KN	
7.2	"Sporadni uložak", a za "Glavni uložak" vidi Z.U.1392 K.O. Kamen.		
11.			
11.1	Zaprimljeno 30.03.2022.g. pod brojem Z-13122/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja DISA d.o.o. (OIB: 64196709712) iz Splita, Ive Tijardovića 26, kojim traži uknjižbu prava stvarne služnosti prolaza i provoza na teret čest. zem. 135/55, a u korist čest. zem. 135/4 i to baš 402/12278 dijela koji u naravi predstavlja poslovno-skladišni prostor, označen br. 19 (E-27).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.04.2024. 13:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAMEN (Mbr. 329789)

Posjedovni list: 1532

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
400/6139	VINDIJA D.D., MEDIMURSKA 6, VARAŽDIN (VLASNIK)	
4856/6139	DALMA D.D., SPLIT, KOPILICA 5 (VLASNIK)	
300/6139	MAGROS D.O.O., VLADIMIRA NAZORA 3, OPATIJA (VLASNIK)	
583/6139	DALMA D.D., 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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		626/54	VRBOVNIK	812	8		
			NEPLODNO	812			
		626/55	VRBOVNIK	2008	8		
			PUT	2008			
Ukupna površina katastarskih čestica				2820			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KAMEN
k.č.br.: 626/54

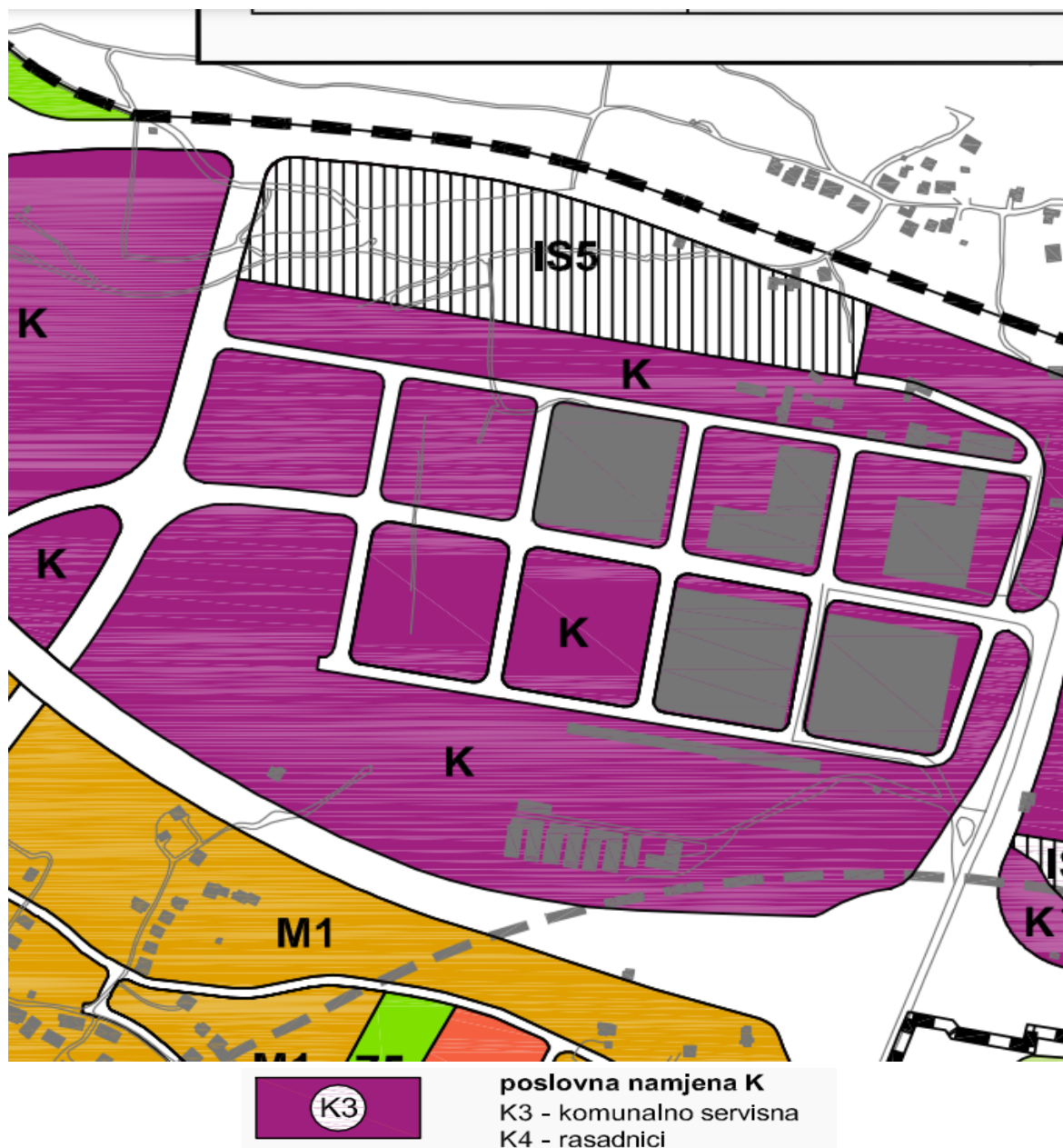
Stanje na dan: 08.04.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



15.3. Prostorno-planska dokumentacija



Županija splitsko - dalmatinska		Grad Split	
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita		
Naziv kartografskog prikaza:	Korištenje i namjena prostora		
Broj kartografskog prikaza:	1.0	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: "Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08.		
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 29.07.2007.	Javni uvid održan: od: 06.08.2007. do: 04.09.2007.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Marijana Bronzović, dia		
Suglasnost na plan prema članku 24., 26. i 45a. Zakona o prostornom uređenju			
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-01/00055/AU	datum: 19.12.2007.		
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/218	datum: 16.01.2008.		

TTTS – Propisuje se izrada urbanističkog plana uređenja za cjelinu zone. Do donošenja UPU-a omogućava se, temeljem ovog Plana, uređenje i nova gradnja unutar prostornih cjelina određenih uličnom mrežom uz uvjet da se idejnim rješenjem obuhvati ukupna prostorna cjelina s okolnim prometnicama. Pokazatelji izgradnje:

- minimalna veličina građevne čestice 1500 m²,
- maksimalni k_{g} građevne čestice 0,4,
- maksimalna visina građevina 12 m,
- minimalna udaljenost građevina od ruba građevne čestice u skladu s uspostavljenom matricom,
- potreban broj parkirališnih mjesta obvezno je riješiti unutar prostorne cjeline.

Svaka čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu. Omogućava se kroz postupak ishođenja lokacijske dozvole dogradnja ulične mreže u zoni, u skladu s uspostavljenom matricom.