



Normalized frequency: 104.5, 218.0, Split
by: 384.0, 20.0, 0.0
Main: 104.5, 218.0, 0.0
Sub: 104.5, 218.0, 0.0
T: 104.5, 218.0, 0.0
F: 104.5, 218.0, 0.0

NEKRETNINE : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA : **čest. zem. 1664/22 (kat.čest.zem. 2776/2), k.o. Makarska- Makar**

NARUČITELJ : **RH, SDŽ, UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, PO ZAHTJEVU GRADA MAKARSKE, OBALA KRALJA TOMISLAVA 1, MAKARSKA**

REPUBLIKA HRVATSKA
DOLNORATINSKA ŽUPANIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA INFORMATIKU I
ZAJEDNIČKE POSLOVE, Ispostava Makarska

Primljeno:			30-09-2024		
Klasifikacijska oznaka:			Ust. jed.		
UP/I 443-02/23-0401/0011			281/1-13		
Urbroj:			Prih.		Vrij.
00-24-0010					



VLASNIK: : **BANDCOM D.O.O. MAKARSKA, VL.NAZORA 13**

ZADATAK : **PROCJENA NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENU NEKRETNINU**

SVRHA : **IZGRADNJA SPOJA PROMETICE- NERAZVRSTANA CESTA KRALJA P. KREŠIMIRA IV. U MAKARSKOJ, NA MOSTENOM POTOKU**

ELABORAT BR. : **27-09/2024**

PROCJENITELJ : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

Split, 24.9.2024.

1. SADRŽAJ:

	Naslovnica.....	1.
1.	Sadržaj.....	2.
2.	Opći uvjeti procjene.....	3.
3.	Pojmovnik	4.
4.	Popis primjenjenih propisa i stručne literature.....	5.
5.	Status procjenitelja i sukob interesa.....	6.
6.	Rješenje o imenovanju.....	7.
7.	Sažetak važnih podataka	9.
8.	Zadatak.....	10.
9.	Lokacija.....	16.
10.	Površina nekretnine	17.
11.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	18.
12.	Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....	19.
13.	Utvrđivanje naknade za izvlaštenu nekretninu.....	27.
14.	Procjena vrijednosti građevinskih pripadnosti i poboljšica.....	28.
15.	Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine	29.
16.	Prilozi	30.
16.1.	Fotodokumentacija.....	30.
16.2.	Dokumentacija.....	31.
16.3.	Prostorno-planska dokumentacija.....	39.

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, ovlašten 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 pravnika 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 elaborata 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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, ovlaštteni 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.

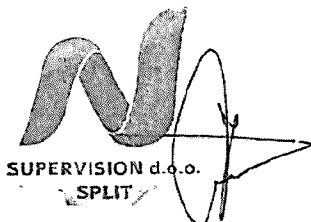
Izrađivač procjembenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 24.9.2024.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/233
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 23. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 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., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, podnesenog po Žarku Čuvalu iz Splita, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104B, OIB: 82985072206, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Žarko Čuvalo iz Splita, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za poslovanje građevinarstva i nekretnina, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o radnom odnosu iz koje proizlazi da je zaposlen u toj pravnoj osobi, izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.



6acciiNHEK-UetEqHleN-kA

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata 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 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.



DOSTAVITI:

1. SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B
- n r Žarko Čuvale
2. Pismohrana-ovdje



6aeefiNHEK-UetEqHeN-kA

7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	RH, SDŽ, UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, PO ZAHTJEVU GRADA MAKARSKE, OBALA KRALJA TOMISLAVA 1, MAKARSKA
Zadatak procjene	PROCJENA NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENU NEKRETNINU
Svrha procjene	IZGRADNJA SPOJA PROMETICE- NERAZVRSTANA CESTA KRALJA P. KREŠIMIRA IV. U MAKARSKOJ, NA MOSTENOM POTOKU
Dan kakvoće:	13.10.2006.
Dan očevida:	24.09.2024.
Dan vrednovanja:	24.09.2024.
Adresa nekretnine	čest. zem. 1664/22 (kat.čest.zem. 2776/2), k.o. Makarska- Makar
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Makarska- Makar
z.k. uložak	3058
poduložak	-
čest. zem.	1664/22
površina zemljišta (m ²)	233,00
Vrijednost zemljišta (€)	246.596,60
Vrijednost građevinskih poboljšica (€)	5.400,00
SVEUKUPNO:	252.000,00
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.



202400281108

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA UPRAVLJANJE
NEPOKRETNOM IMOVINOM, IZGRADNJU I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

KLASA: UP/I 943-02/23-0401/0011
URBROJ: 2181/1-18-04/20-24-0007
Makarska, 16.07.2024. godine

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, OIB 40781519492, na temelju članka 65. 68. i 69. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09. i 110/21.), a u vezi s člankom 27. stavak 3. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj: 74/14., 69/17. i 98/19), po zahtjevu Grad Makarska, Upravni odjel za opće poslove i imovinu Grada, Obala Kralja Tomislava 1, Makarska, OIB: 53515145212 za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina, koji postupak prethodi potpunom izvlaštenju nekretnina radi izgradnje spoja prometnice -nerazvrstana cesta Kralja P. Krešimira IV u Makarskoj, na Mostenom potoku, donosi

ZAKLJUČAK

1. Radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina određuje se očevid na licu mjesta dana **31. srpnja 2024. godine s početkom u 8.00 sati** na nekretninama u K.O. Makarska-Makar, označenim kao :

- dio čest. zem. 1644/22 u površini od 220 m² upisanog prava vlasništva u korist Imperial rivijera dioničko društvo za turizam, Jurja Barakovića 2, Rab

- dio č.zgr. I 106 u površini od 48 m².

2. Pozivaju se vlasnici predmetnih zemljišta da u zakazano vrijeme budu na svojoj nekretnini.

3. Određuje se vještačenje po stalnim sudskim vještacima:

Supervision d.o.o. po Žarku Čuvalu dipl.ing.grad. sudski vještak za graditeljstvo iz Splita, Domovinskog rata 104 B,

Mag.ing.Željki Ajduku dipl. ing. sudski vještak za poljoprivredu iz Kamenmosta, Domovinske zahvalnosti 68,

Perica Puljić dipl. ing. geod. sudski vještak za geodeziju iz Imotskog, Ante Starčevića 9, Imotski,

za davanje nalaza i mišljenja o stanju i vrijednosti nekretnina iz točke 1. ovog zaključka sukladno Geodetskom elaboratu oznake 207_2023 od 19.6.2023. ovlaštenog geodeta Ante Radmana, mag.ing.geod. et geoinf. broj ovlaštenja Geo 1097 (TRIGONOMETAR d.o.o. HR-21300 Makarska, Vukovarska 10B, te geodetskom elaboratu oznake 208_2022 od 20.06.2023. godine, te

pravomoćnoj lokacijskoj Klasa: UP/I-350-05/22-01/00009, Urbroj:2181-6-05-02-22-0005 od 21. studenoga 2022. godine, izdanom od Grada Makarska, Upravnog odjela za razvoj Grada, pravomoćna dana 15. 12.2022. godine.

4. Dužni su imenovani vještaci odazvati se pozivu ovog Odjela i izraditi pismeni nalaz i obrazloženo mišljenje, nepristrano i u skladu s pravilima struke, na način da utvrde i navedu sve činjenice koje se odnose na stanje nekretnine, odnosno činjenice relevantne za određivanje naknade, te ovom upravnom tijelu u roku od 15 dana od dana izvršenog očevida dostaviti nalaz i mišljenje.

5. Naknadu koja pripada imenovanim vještacima za izvršeno vještačenje obavezan je platiti Grad Makarska, Obala kralja Tomislava 1, Makarska, o čemu će se donijeti posebno rješenje nakon dostavljanja nalaza i mišljenja.

Obrazloženje

Predlagatelj Grad Makarska, Upravni odjel za opće poslove i imovinu Grada, Obala Kralja Tomislava 1, Makarska podnio je ovom tijelu dana 11. prosinca 2023 prijedlog za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina položenih u K.O. Makarska-Makar, označenih kao čest. zem. 1644/22 za dio od 220 m² i dio č.zgr.1106 za dio od 48 m², koje nekretnine je potrebno potpuno izvlastiti radi planiranog zahvata u prostoru izgradnje spoja prometnice -nerazvrstana cesta Kralja P. Krešimira IV u Makarskoj, na Mostenom potoku.

Za planirani zahvat u prostoru od strane Grad Makarska, Upravni odjel za razvoj grada, izdana je lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/22-01/00009, Urbroj:2181-6-05-02-22-0005 od 21. studenoga 2022. godine, a koja je postala pravomoćna 15. prosinca 2022, te rješenja o ispravci preške 2 Klasa: UP/I-350-05/22-01/00009, Urbroj:2181-6-05-02-22-0008 od 3. srpnja 2023.

U prijedlogu je predloženo da se u predmetnom postupku kao vještaci odredi netko od niže navedenih sudskih vještaka procjenitelja i to: Inosalav Nikolić, dipl.ing.grad., Put Vrila 3, Omiš (MENTE FORTE d.o.o.), Katja Marče, dipl. ing. grad., Put mlikarica 32, Makarska, Žarko Čuvalo, mag.ing.acd. Domovinskog rata 104 B, tri vještaka mjernika GEOID d.o.o. Sinj, Šetalište Alojzija Stepinca, GEOSERVIS d.o.o. Podstrana, Poljičkih knezova 24, Perica Puljić dipl. ing. geod., Ante Starčevića 9, 21260 Imotski, te tri vještaka poljoprivredne struke Željko Ajduk dipl.ing.agr, Domovinske zahvalnosti 68, 21262 Kamenmost, Zdravko Škarić dip. ing. arg. Žrnovačka 3, Split, Lada Ramljak, dipl. ing. agr, Doverska 40, Split.

Ovo tijelo je zaključkom/pozivom od 16. svibnja 2024. sukladno članku 27. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade pozvalo sve stranke da se u roku od 8 dana od dana zaprimanja i objave poziva, suglase s jednim od predloženih procjenitelja građevinske struke, jednim od predloženih vještaka agronomije/poljoprivredne struke i jednim od predloženih vještaka mjernika geodetske struke, odnosno da u istom roku predlože do tri procjenitelja odgovarajuće struke, a s obzirom na karakteristike nekretnine za koju se procjena obavlja. U pozivu je naznačeno upozorenje da ukoliko se vlasnik nekretnine odnosno posjednik nekretnine u utvrđenom roku ne izabere ni jednog predloženog procjenitelja ili ne predloži procjenitelja, smatrat će se da je suglasan da se osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine povjeri bilo kojem od predloženih procjenitelja, kako je propisano člankom 27. st. 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Nitko od pozvanih vlasnika nije se očitovao o predloženim vještacima, pa je odluku o izboru osoba vještaka donijelo ovo upravno tijelo.

Odredbom članka 65. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku, propisano je da se dokaz može izvesti vještačenjem kad je za utvrđivanje ili ocjenu određene činjenice koja je bitna za rješavanje upravne stvari potrebno posebno stručno znanje kojim službena osoba ne raspolaže, a stavkom 2. istog članka da službena osoba određuje vještačenje po službenoj dužnosti ili na prijedlog stranke, te da će se za vještaka zaključkom odrediti osoba koja je odgovarajuće struke, a ovlaštena je za davanje mišljenja o pitanjima odgovarajuće struke ili je osoba registrirana za vještačenje.

Izabrani vještaci imenovani su stalnim sudskim vještacima za područje Županijskog suda u Splitu, te je sukladno čl. 65. st.1. ZUP-a odlučeno kao u izreci ovog zaključka, te se isti upozoravaju u smislu čl. 162. st. 2. i 4. ZUP-a da imaju pravo na nagradu i naknadu stvarno nastalih troškova povodom provedenog vještačenja, te su dužni u roku od 30 dana od dana dostave nalaze i mišljenja, ovom tijelu postaviti zahtjeva za naknadu troškova i nagradu s priloženim troškovima.

Člankom 69. ZUP-a propisano je da je vlasnik odnosno posjednik dužan dopustiti da se očevid provede, dok je člankom 60. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade propisano da će se novčanom kaznom u iznosu od 500,00 Kn do 5.000,00 kn kazniti za prekršaj fizička osoba ako ometa ili ne dopušta obavljanje očevida radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina za koju se predlaže izvlaštenje.

Odluka o troškovima postupka temelji se na čl. 27. st. 4. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, a u vezi s čl. 161. st. 4. ZUP-a.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključak nije dopuštena poseban žalba (članak 77. zakona o općem upravnom postupku).



Dostaviti:

1. Grad Makarska, Obala kralja t Tomislava 1, Makarska,
2. Imperial Riviera d.d. Jurja Barakovića 2, Rab,
3. Bandcom d.o.o. V. Nazora 13, Makarska,
4. Supervision d.o.o. Domovinskog rata 104 B, Split,
5. Željko Ajduk dipl. ing., Domovinske zahvalnosti 68, Kamenmost
6. Perica Puljić dipl. ing. geod. Imotski, Ante Starčevića 9, Imotski,
7. U spis

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

RH, SDŽ, UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, PO ZAHTJEVU GRADA MAKARSKE, OBALA KRALJA TOMISLAVA 1, MAKARSKA

ZAKLJUČAK, KLASA: UP/I 943-02/23-0401/0011, URBROJ: 2181/1-18-04/20-24-0007, Makarska, 16.7.2024. godine

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje:

zbog osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina predviđenih za potpuno izvlaštenje zemljišta u K.O. Makarska- Makar, Splitsko - dalmatinska županija, Upravni odjel za imovinsko - pravne poslove, temeljem odredbe članka 58. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" broj: 47/09 i 110/21), a u svezi s člankom 35. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine" broj: 74/14, 69/17, 98/19), u postupku predlagatelja Grada Makarska, Upravni odjel za opće poslove i imovinu Grada, Obala kralja Tomislava 1, Makarska, OIB: 53515145212, zastupano po zakonskom zastupniku, radi izgradnje spoja prometnice- nerazvrstane ceste Kralja P. Krešimira IV. u Makarskoj, na Mostenom potoku s pripadajućom infrastrukturom. 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.

nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
na lokaciji:	čest. zem. 1664/22 (kat.čest.zem. 2776/2), k.o. Makarska- Makar
dan kakvoće:	13.10.2006.
dan očevida:	24.09.2024.
dan vrednovanja:	24.09.2024.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište koje se nalazi unutar ceste Kralja P. Krešimira IV, cca 90m sjeverno od obalne crte, koja u naravi, u pojasu potpunog izvlaštenja, predstavlja popločani betonski plato, kao čest. zem. 1664/22, površine izvlaštenja 220,00 m². Zemljište je ravno, pravilnog je oblika i ima neposredan pristup na JPP.

Prema Izmjenama i dopunama PPU Grada Makarska, 1. korištenje i namjena površina ("Glasnik Grada Makarske", br. 8/06, 16/07, 17/08, 19/09, 3/16 i 9/20), predmetna nekretnina se nalazi u zoni javne namjene - IS

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

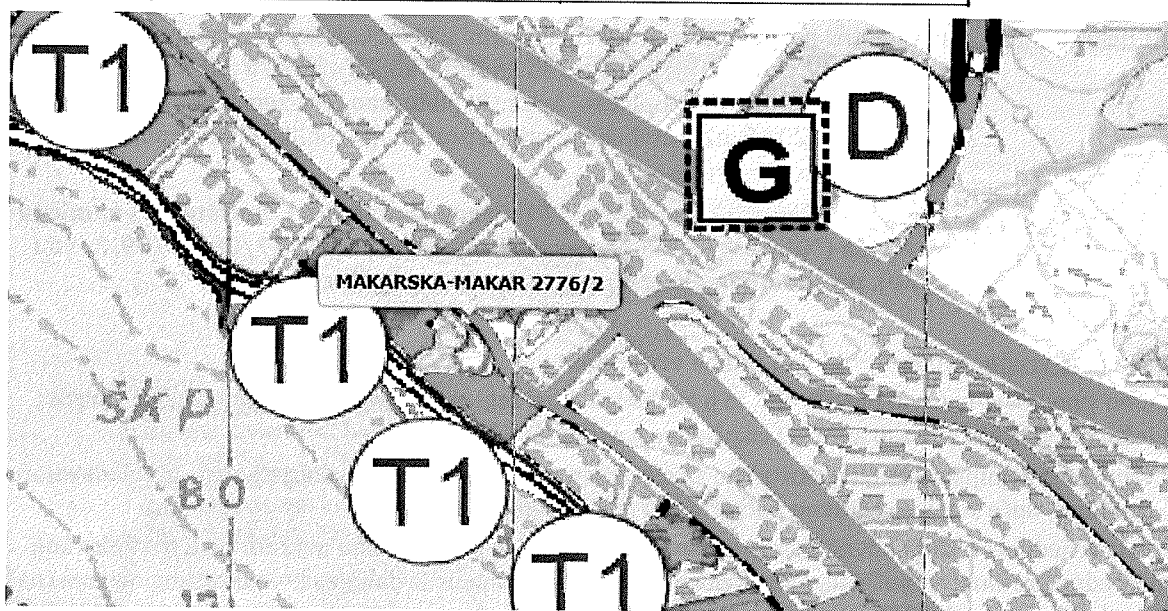
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- 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

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka, čl. 47 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina), odnosno promatra se uporabno svojstvo nekretnine (stanje odnosno kakvoća nekretnine) prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja (čl. 4, točka 43. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta.

Prema Izmjenama i dopunama PPU Grada Makarska, 1. korištenje i namjena površina ("Glasnik Grada Makarske", br. 8/06, 16/07, 17/08, 19/09, 3/16 i 9/20), predmetna nekretnina se nalazi u zoni javne namjene - IS, kao čest. zem. 1664/22, k.o. Makarska- Makar (kat.čest.zem. 2776/2, k.o. Makarska- Makar).

 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Suvošćanska 43, 21000 Split, Hrvatska		Centrala: 021 484 280 Direktor: 021 484 290 Fax: 021 484 655 JN1: +385 21 484 666 Ž.R: 2390001-1100329960 OIB: 25623466485 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr
Županija splitsko - dalmatinska		Grad Makarska
Naziv prostornog plana:		Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Makarske
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena površina
Broj kartografskog prikaza: 1		Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi plana: "Glasnik Grada Makarske", broj 5/15, 3/16, 8/16 i 21/17		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Glasnik Grada Makarske", broj 9/20
Javna rasprava: objavljena 28. 04. 2017., ponovna javna rasprava: objavljena 02. 07. 2018., druga ponovna javna rasprava: objavljena 10. 12. 2019.		Javni uvid održan: od 05.06. do 20.06.2017., ponovni javni uvid održan: od 6.07. do 21.07.2018., drugi ponovni javni uvid održan: od 20.12.2019. do 20.01.2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tonči Vuković, dipl.iur. Voditelj Odsjeka za prostorno plansku dokumentaciju
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) Klasa: 350-02/20-11/14 Datum: Zagreb, 3. lipnja 2020. Ur.broj: 531-06-1-1-20-7		
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.



PROMET - CESTOVNI PROMET

	NAČELNA TRASA OBILAZNICE MAKARSKE
	postojeće planirano
	DRŽAVNA CESTA
	ŽUPANIJSKA CESTA
	LOKALNA CESTA
	MOGUĆI ILI ALTERNATIVNI KORIDOR (TRASA) CESTE
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - KOPNO
	R1 - SPORT I REKREACIJA; R2a - SPORTSKI CENTAR DUGIŠ R2b - SPORTSKO - REKREACIJSKI CENTAR PLATNO; R4 - TENIS TERENI
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - MORE
	R7 - VATERPOLO IGRALIŠTE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE

Izgrađeno nezgrađeno

		GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA
		SVE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - D
		D2 - SOCIJALNA, D4 - PREDŠKOLSKA/ŠKOLSKA, D7 - VJERSKA
		POSLOVNA NAMJENA
		K1 - PRETEŽITO USLUŽNA, K2 - POSLOVNO STAMBENA
		K3 - KOMUNALNO SERVISNA
		GOSPODARSKA NAMJENA
		I2 - PRETEŽITO ZANATSKA
		UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
		T1 - HOTELI; T2 - TURISTIČKO NASELJE; T3 - KAMP

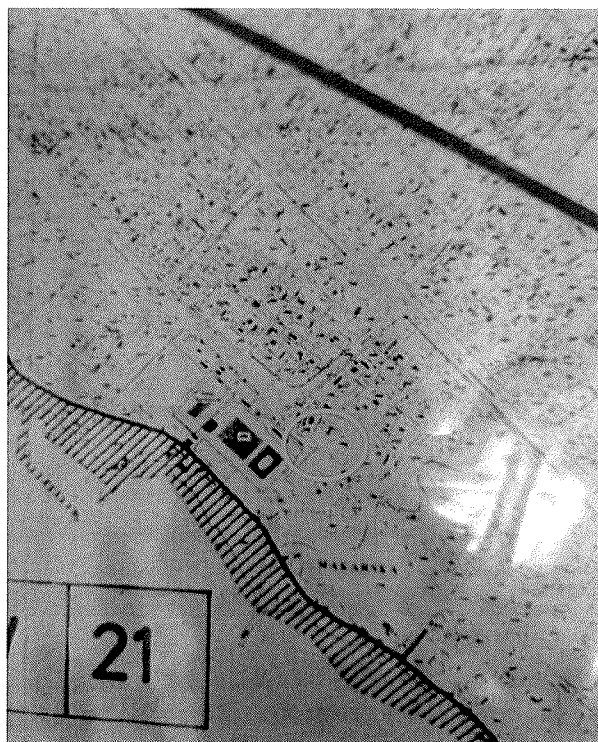
Obzirom da se radi o zemljištu javne namjene, Procjenitelj pregledava prostorno plansku dokumentaciju koja je važila prije Izmjenama i dopunama PPU Grada Makarska, 1. korištenje i namjena površina ("Glasnik Grada Makarske", br. 8/06, 16/07, 17/08, 19/09, 3/16 i 9/20), a to je PPUO Makarska, 293. Granice građevinskog područja, veljača 1984. godine, kako bi se utvrdila namjena zemljišta - načelo prethodnog učinka. Uvidom u navedeni plan utvrđuje se da se predmetni dio nekretnine nalazi u zoni građevinskog područja gradova i naselja gradskog karaktera.

 URBANISTIČKI INSTITUT SR HRVATSKE p.o. 21000 Makarska, ul. Brijunska 10			
NADIMENJE PLANA: SKUPŠTINA OPĆINE MAKARSKA			
NAZIV PLANA: PROSTORNI PLAN OPĆINE MAKARSKA			
NAZIV DIELA PLANA: GRANICE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA			
NADIMENJE DIELA: 293			
DIO PLANA: VELJAČA, 1984.		MJERILO: 1:5 000	BR. LISTA: 1-59
GLAVNI PLANER:		KOORDINATOR PLANA: DINKO MILAS, D.I.A.	
PLANER:		RUKOVOĐIO RADOM: DR. DINKO MILAS, D.I.A.	
PLANER SURADNIK: DOBRANKA BRODČEVIĆ, D.I.A.		PREDMETNI POSLOV ODIOBA: D.I.A.	

GRANICE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADOVA I NASELJA GRADSKOG KARAKTERA (NN br. 8/1959, NN br. 37/1962, NN br. 54/1980.)
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA OSTALIH NASELJA I DIELA NASELJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA TURISTIČKIH FUNKCIONALNIH URBANISTIČKIH CJELINA (NN br. 54/1980.)
	OBJEKTI IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA (NN br. 54/1980.)

USVOJENI ODLUKOM SKUPŠTINE OPĆINE MAKARSKA



Sukladno ZPVN, te temeljem načela prethodnog učinka kao mjerodavan se uzima Plan:

PPUO Makarska, 293. Granice građevinskog područja, veljača 1984. godine, predmetna nekretnina se nalazi u zoni namjene građevinskog područja gradova i naselja gradskog karaktera.

9. LOKACIJA

Makro

Grad Makarska zauzima središnji položaj u Makarskom primorju, smještena podno planine Biokovo. Središte je Makarskog primorja (poznato pod imenom, Makarska rivijera), mikroregije koja se proteže od Brela na zapadu do Gradca na istoku. Makarska s gradskim naseljem Veliko Brdo ima 13 834 stanovnika. Glavna gospodarska djelatnost Makarske, kao i cijele regije, je turizam. Turistima je na raspolaganju veliki broj ležajeva u hotelskom i privatnom smještaju.



Mikro

Predmetna nekretnina je zemljište koje se nalazi unutar ceste Kralja P. Krešimira IV, cca 90m sjeverno od obalne crte, kao čest. zem. 1664/22 k.o. Makarska- Makar. U neposrednoj okolini su izgrađena građevinska zemljišta. Predmetni dio zemljišta ima neposredan pristup na JPP.



10. POVRŠINA NEKRETNINE

čest. zem.	Površina (m ²)	Površina izvlaštenja (m ²)	Z.U.	k.o.	Vlasnik
1664/22	233,00	220,00	3058	Makarska- Makar	BANDCOM D.O.O. MAKARSKA, VL.N AZORA 13

Prema PPUO Makarska, 293. Granice građevinskog područja, veljača 1984. godine, predmetna nekretnina se nalazi u zoni namjene građevinskog područja gradova i naselja gradskog karaktera.

- Posjednik:

"BANDCOM" D.O.O., MAKARSKA, V.NAZORA 13 (VLASNIK)

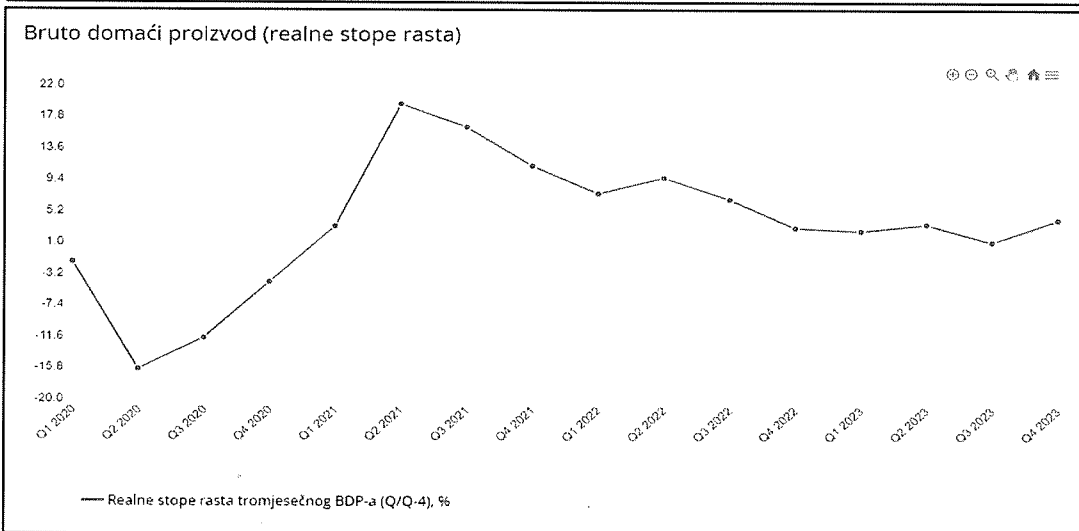
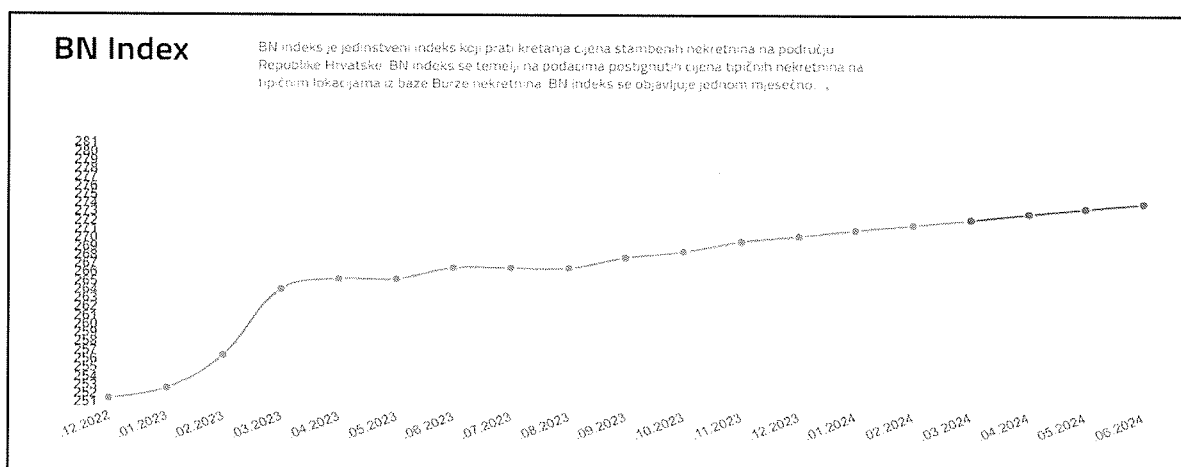
11. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretnostima, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretnostima bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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



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

12. 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.

12.1. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o osiguranju dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina, 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.

12.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Makarskoj, na k.č.z. 352/2 k.o. Makarska- Makar, u površini od 1.481,00 m² u zoni IZGRAĐENI DIO. Datum ugovora 6.5.2022. u iznosu od 1.405.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Makarska- Makar
katastarska čestica:	352/2
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 1.481,00
cijena:	(€) 1.405.000,00 948,68 €/m ²
datum:	6.5.2022.
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO

Prema Izmjenama i dopunama PPU Grada Makarska, 4. građevinska područja naselja (Glasnik Grada Makarska, broj 9/20)

ID ZKC	1711515
Datum pregleda	24.9.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4783796
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.07.2022
Površina u prometu	1.481,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.601.687,42
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.405.000,00
Datum ugovora	06.05.2022

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

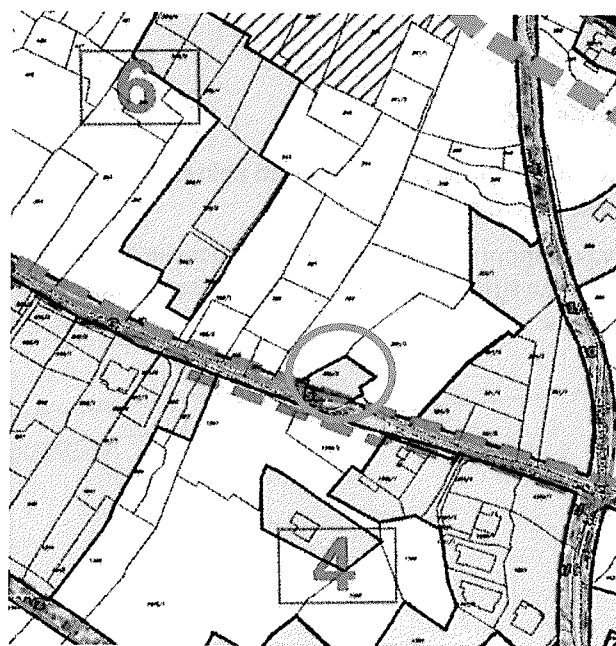
PREUZETO OD PU

Cjenovni blok

MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2

Pretežita namjena cjenovnog bloka

GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I
NASELJA



izgrađeno neizgrađeno neuređeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Brelima, na k.č.z. 1454/1, k.o. Brela, u površini od 58,32 m² u zoni IZGRAĐENI DIO. Datum ugovora 18.3.2022. u iznosu od 50.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Brela
katastarska čestica:	1454/1
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m ²) 58,32
cijena:	(€) 50.000,00 857,34 €/m ²
datum:	18.3.2022.
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO

Prema PPUO Brela, 4A. Građevinska područja - naselja Brela ("Glasnik - službeno glasilo Općine Brela" broj 9/21)

ID ZKC	1638621
Datum pregleda	24.9.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4716965
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.04.2022
Površina u prometu	58,32
Vrijednost nekretnine (KN)	378.514,80
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.000,00
Datum ugovora	18.03.2022

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.

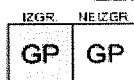
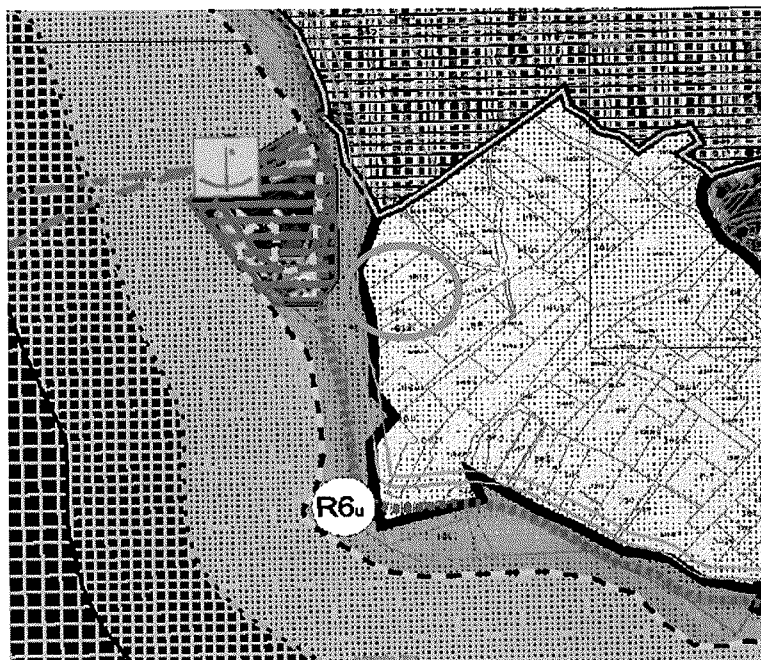
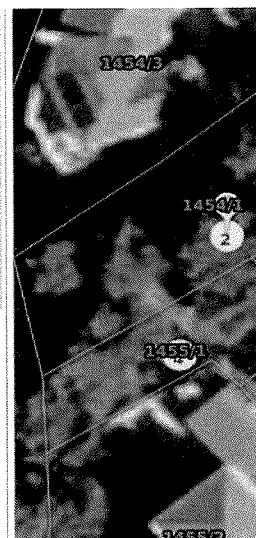
- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE
25
NE
NE

Status podatka
Cjenovni blok

PREUZETO OD PU
BRELA - GRAĐEVINSKO 4
GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG
PODRUČJA NASELJA PRETEŽITO MJEŠOVITE
NAMJENE

Pretežita namjena cjenovnog bloka



IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
PRETEŽITO MJEŠOVITE NAMJENE

Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Promajnoj, na k.č.z. 7542/2, k.o. Bast- Baška Voda, u površini od 467,25 m² u zoni IZGRAĐENI DIO. Datum ugovora 5.11.2023. u iznosu od 600.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Bast- Baška Voda		
katastarska čestica:	7542/2		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m2)	467,25	
cijena:	(€)	600.000,00	1.284,11 €/m ²
datum:	5.11.2023.		
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO		

Prema Izmjenama i dopunama PPUO Baška Voda, 4. Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja ("Glasnik"- Službeno glasilo Općine Baška Voda, 19/24)

ID ZKC	2020304
Datum pregleda	24.9.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5178200
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.01.2024
Površina u prometu	467,25
Vrijednost nekretnine (KN)	4.520.700,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	600.000,00
Datum ugovora	05.11.2023

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

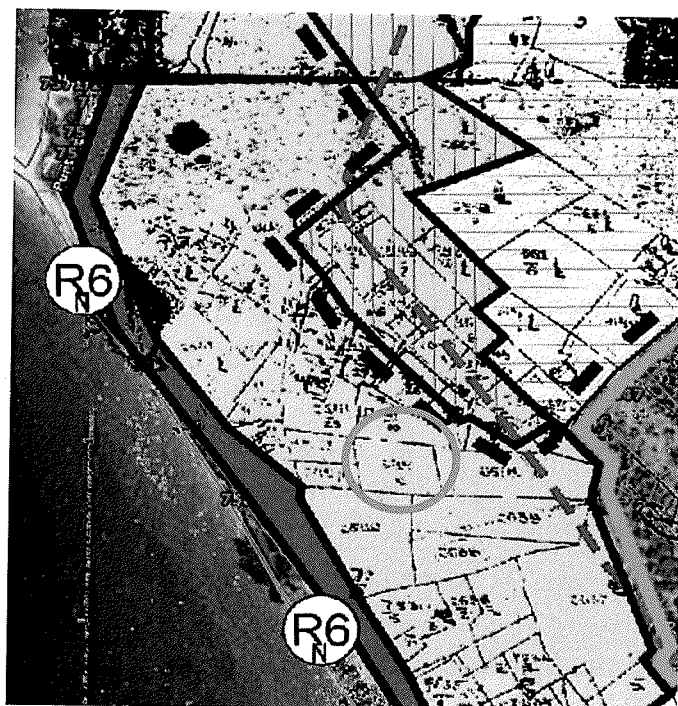
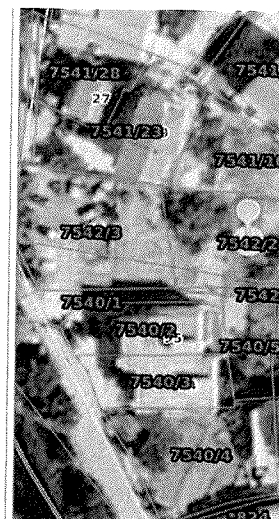
NE
25
NE
NE

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
PROMAJNA - GRAĐEVINSKO
GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVinskOG
PODRUČJA NASELJA



IZGRAĐENI DIO
GRAĐEVinskOG PODRUČJA NASELJA

Poredba 4:

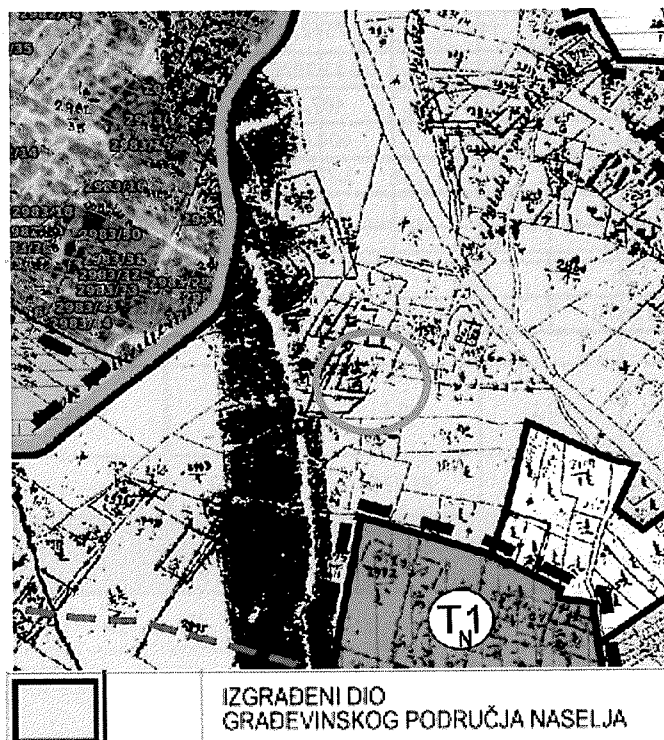
Građevinsko zemljište u Promajnoj, na k.č.z. 2970/8, k.o. Bast- Baška Voda, u površini od 244,00 m² u zoni IZGRAĐENI DIO. Datum ugovora 12.8.2021. u iznosu od 183.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Bast- Baška Voda
katastarska čestica:	2970/8
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m ²) 244,00
cijena:	(€) 183.000,00 750,00 €/m ²
datum:	12.8.2021.
zona prema planu:	IZGRAĐENI DIO

Prema Izmjenama i dopunama PPUO Baška Voda, 4. Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja ("Glasnik"- Službeno glasilo Općine Baška Voda, 19/24)

ID ZKC	1672317
Datum pregleda	24.9.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4615406
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	244,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.370.932,60
Vrijednost nekretnine (EUR)	183.000,00
Datum ugovora	12.08.2021
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 - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PROMAJNA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



12.5. 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 Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Redni brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Makarska-Makar	Brela	Bast- Baška Voda	Bast- Baška Voda	
Katastarska čestica::	352/2	1454/1	7542/2	2970/8	
Datum transakcije:	6.5.2022.	18.3.2022.	5.11.2023.	12.8.2021.	
Površina (m²):	1.481,00	58,32	467,25	244,00	
Prodajna vrijednost (€):	1.405.000	50.000	600.000	183.000	
Cijena (€/m²):	948,68	857,34	1.284,11	750,00	
Indeks / dan transakcije:	151,52	147,28	179,04	138,18	
Indeks / dan vrednovanja:	181,47	181,47	181,47	181,47	
Korekcijski faktor:	1,20	1,23	1,01	1,31	
Međuv.izjedn.cij. (€/m²):	1.136,20	1.056,36	1.301,54	984,97	

12.6. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana	Poredba	Poredba	Poredba	Poredba	Poredba
	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3	br. 4	br. 5
	Makarska-Makar	Makarska-Makar	Brela	Bast- Baška Voda	Bast- Baška Voda	
	2775	352/2	1454/1	7542/2	2970/8	
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	NASELJE GRADSKOG KARAKTERA	IZGRAĐENI DIO	IZGRAĐENI DIO	IZGRAĐENI DIO	IZGRAĐENI DIO	
Međuvremenski izjednačena cijena	-	1.682.717,46	61.607,14	608.143,43	240.331,52	
Površina čestice	220,00	1.481,00	58,32	467,25	244,00	
Cijena po m ²	-	1.136,20	1.056,36	1.301,54	984,97	
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti	1,40	1,40	2,00	1,20	1,20	
Koef. za preračunavanje KP	1,19	1,19	1,45	1,10	1,10	
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	0,82	1,08	1,08	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	896,71	1.136,20	867,78	1.411,45	1.068,14	
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	
Kolni pristup	da	da	da	da	da	
Opterećenost zemljišta	ne	-	ne	ne	ne	
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	220,00	1.481,00	58,32	467,25	244,00	
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 (ktg zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		1.136,20	867,78	1.411,45	1.068,14	
Indikator vrijednosti po m²		1.136,20	867,78	1.411,45	1.068,14	

STATISTIKA						
Prosjek:	1.120,89					
Odstupanje od prosjeka:		15,31	-253,12	290,56	-52,75	
Kvadrat odstupanja:		234,39	64.068,29	84.423,24	2.782,52	
Suma:	151.508,44					
Standardno odstupanje:	194,62	17,36%				
Pravilo dva-sigma ($\pm$):	389,24					
Odstupanja od prosjeka:		0,01	-0,23	0,26	-0,05	
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne	ne	

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika) 0,00% -21,73% 7,79% 7,79%

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€/m ²)	1.136,20	867,78	1.411,45	1.068,14	
---	----------	--------	----------	----------	--

Izračunata vrijednost €/m ²	1.120,89
--	----------

Usklađena vrijednost €/m ²	1.120,89
Površina nekretnine (m ²)	220,00
Prometna vrijednost (€)	246.596,60

13. UTVRĐIVANJE NAKNADE ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU **(Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15)**

Prema čl. 46. st. 3. cit. Zakona predmetni dio čestice je površina javne namjene:
„Za potrebe procjene vrijednosti nekretnina površine javne namjene dijele se na:

.....

3. površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (buduće površine javne namjene)“.

Prema čl. 49. cit. Zakona tržišna vrijednost budućih površina javne namjene iz čl. 46. toč. 3. utvrđuje se na temelju odredbi koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Prema čl. 50. cit. Zakona potrebno je utvrditi:

1. uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (u daljnjem tekstu: naknada za gubitak prava)
2. životne uvjete i uvjete korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći se uporabnim svojstvima nekretnine radi procjene:

– povećanja naknade za posljedične gubitke koji nastaju zbog izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični gubitci)

– smanjenja naknade za posljedične dobitke koji nastaju zbog izvlaštenja (u daljnjem tekstu: posljedični dobitci).

(2) Dvostruko uzimanje u obzir istih uporabnih svojstava nekretnine nije dopušteno.

(4) Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

NEMA POSLJEDIČNIH DOBITAKA NITI GUBITAKA

UKUPNA NAKNADA ZA POTPUNO IZVLAŠTENU NEKRETNINU

= GUBITAK PRAVA + POSLJEDIČNI GUBITCI – POSLJEDIČNI DOBITCI

= 246.596,60 + 0,00 - 0,00 = 246.596,60 €

14. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH PRIPADNOSTI I POBOLJŠICA

Građevinske poboljšice	Količina	Jedinična cijena (€/m ²)	Umanjenje za trošnost i starost (%)	Vrijednost
Betonski opločnik na uvaljanoj podlozi površine 100,00 m ² . Obračun po m ² .	100,00	60,00	10%	5.400,00
Napomena: Na predmetnoj čestici nalazi se ab zid obložen kamenim pločama kao i betonske skale obložene kamenim pločama zajedno s pomoćnim objektom. Nismo u saznanju u čijem su vlasništvu te se neće obračunavati kao poboljšica.				
Ukupna vrijednost građevinskih poboljšica (€)				5.400,00

Napomena:

Prema Članku 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina na sve poboljšice koje su terenski identificirne, te su prikazane u tablicama primjenjuje se umanjeње vrijednosti zbog starosti i trošnosti.

15. 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:

čest. zem. 1664/22 (kat.čest.zem. 2776/2), k.o. Makarska- Makar

na dan kakvoće: 13.10.2006.

na dan očevida: 24.09.2024.

na dan vrednovanja: 24.09.2024.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

246.596,60 €

**VRIJEDNOST GRAĐEVINSKIH
POBOLJŠICA**

5.400,00 €

SVEUKUPNO:

252.000,00 €

zaokruženo (temeljem Pravilnika čl.
68. stavak 5. - zaokruživanje)

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza 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:

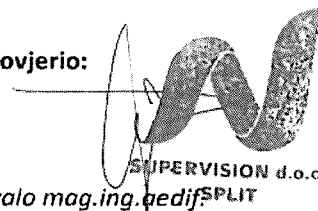


Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo

i procjenu vrijednosti nekretnina

Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

SUPERVISION D.O.O.

16. PRILOZI

16.1. Fotodokumentacija



16.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 16.09.2024. 12:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA-MAKAR

Broj ZK uložka: 3058

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1664/22 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1664/22	MASLINJAK			233	
		UKUPNO:			233	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BANDCOM D.O.O. MAKARSKA, VL.NAZORA 13	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.09.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.09.2024. 13:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKARSKA-MAKAR (Mbr. 317063)
Posjedovni list: 2251

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"BANDCOM" D.O.O., MAKARSKA, V.NAZORA 13 (VLASNIK)	63424366196

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
		2776/2	UL.K.P.KREŠIMIRA	233	9		
			MASLINJAK	233			
		2776/3	UL.K.P.KREŠIMIRA	67	9		
			MASLINJAK	67			
Ukupna površina katastarskih čestica				300			

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



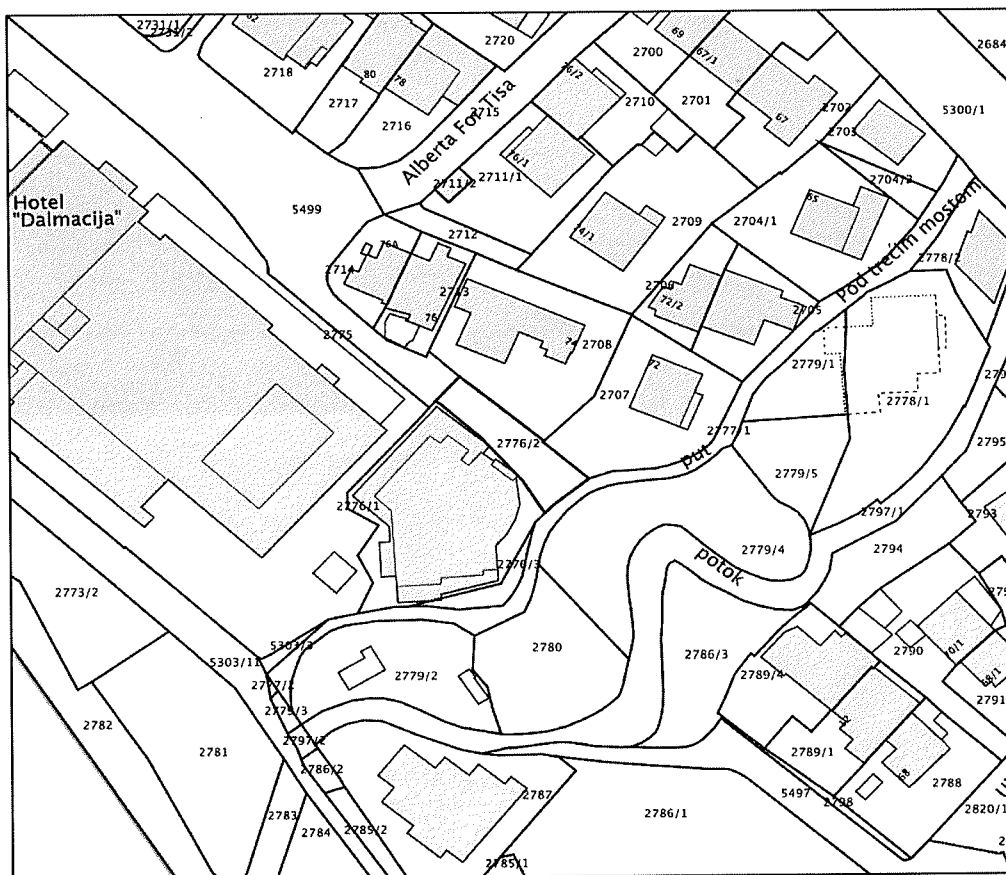
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MAKARSKA

Stanje na dan: 16.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MAKARSKA-MAKAR
k.č.br.: 2776/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





UREĐ OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE
PERICA PULJIĆ, DIPL. ING.
ANTE STARČEVIĆA 9, 21260 IMOTSKI
TEL./FAX: 021 841 131 MOB.: 093 907 47 35 E-MAIL: perica.puljic@net.hr

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA GEODETSKE STRUKE

Klasa: UP/I-943-02/23-0401/0011

PREDLAGATELJ:

1. Grad Makarska

RADI:

osiguranja dokaza

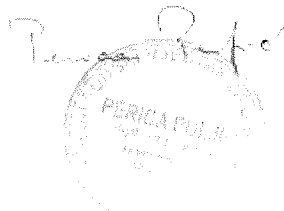
SADRŽAJ:

- Nalaz i mišljenje vještaka
- Skica lica mjesta M=1:500/1000 s zk stanjem i katastarskim stanjem
- Foto dokumentacija
- Izvješće o upisanim posjednicima

Imotski, 18. rujan 2024.

Stalni sudski vještak za geodeziju:

Perica Puljić, dipl. ing. geod.





UREĐ OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE
PERICA PULJIĆ, dipl. ing.
ANTE STARČEVIĆA 9, 21260 IMOTSKI
TEL./FAX: 021 841 131 MOB.: 095 907 47 35 E-MAIL: perica.puljic@net.hr

Predmet nalaza i mišljenja su dvije nekretnosti smještene u ulici Kralja P. Krešimira IV u Makarskoj. Prva nekretnost se nalazi uz sjeveroistočni rub hotela „Dalmacija“ i na njoj se nalazi 9 čempresa i 9 betonskih stupića. Druga nekretnost je položena uz stambenu zgradu na jugozapadnoj strani i služi kao prometna površina podijeljena na dio popločan betonskim pločama i betonirani dio. Uz zgradu se nalaze označena parking mjesta koja dijelo ulaze u predmetnu nekretnost. U jugoistočnom dijelu se nalazi ograđeni zeleni otok u obliku trokuta u kojem se nalazi odlagalište za smeće kao i betonske stepenice.

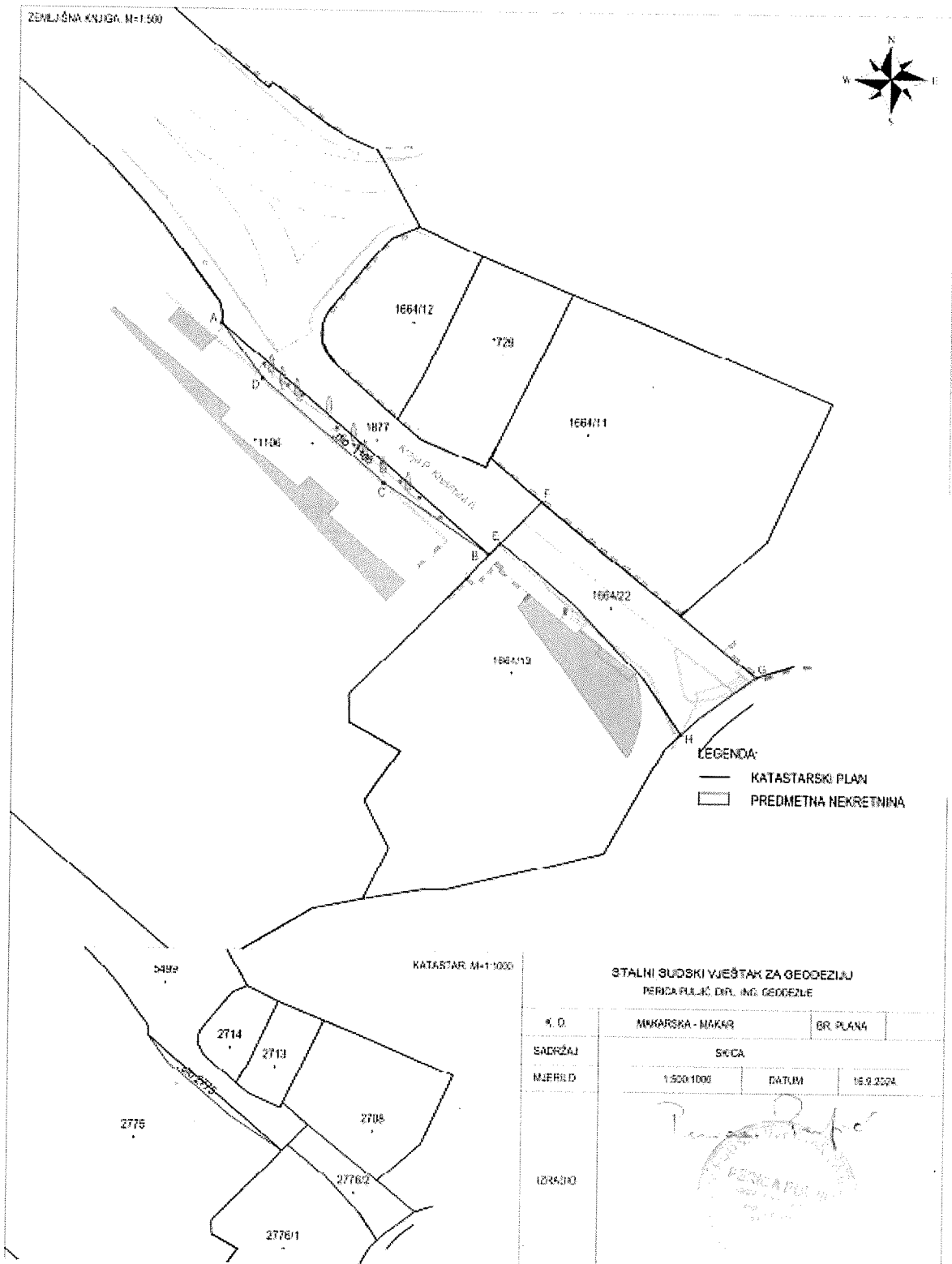
Sastavni dijelovi nekretnosti u k. o. Makarska prikazani su u slijedećoj tablici:

KATASTAR				
A-B-C-D-A	dio č. zem.	2775	48	m ²
E-F-G-H-E	č. zem.	2776/2	220	m ²
UKUPNO			268	m ²

ZEMLJIŠNA KNJIGA				
A-B-C-D-A	dio č. zgr.	1106	48	m ²
E-F-G-H-E	č. zem.	1664/22	220	m ²
UKUPNO			268	m ²

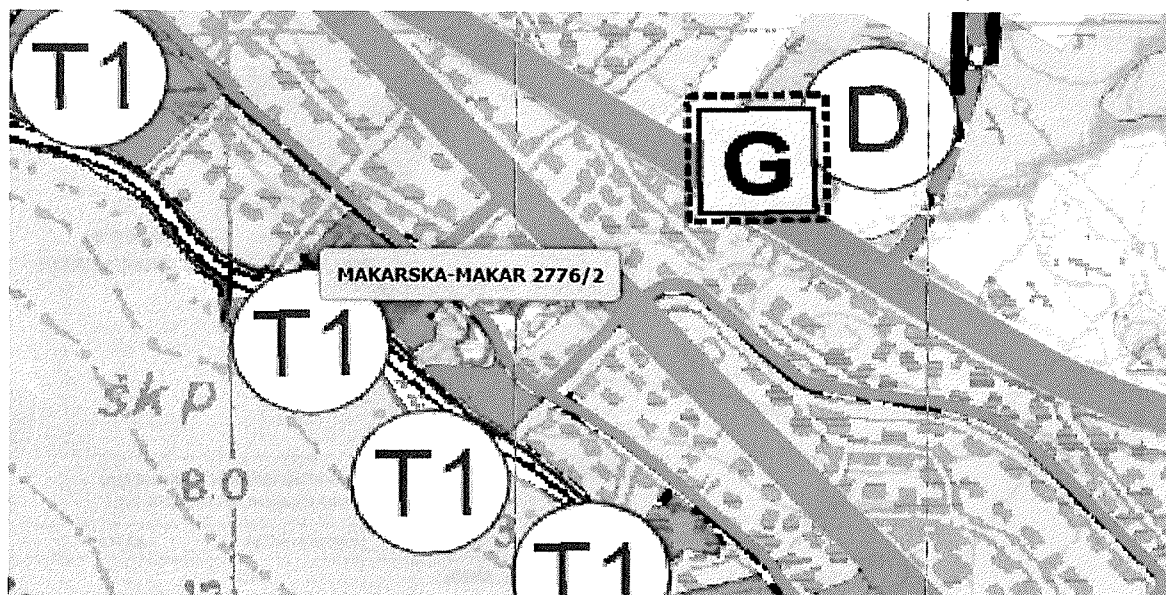
Stalni sudski vještak za geodeziju:

Perica Puljić, dipl. ing. geod.



16.3. Prostorno-planska dokumentacija

 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukolišanska 43, 21000 Split, Hrvatska		Centrala: 021 484 280 Direktor: 021 484 290 Fax: 021 484 655 JVT: +385 21 484 650 Ž.R: 23390001-11002/9900 OIB: 25623400485 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr
Županija splitsko - dalmatinska		Grad Makarska
Naziv prostornog plana:		Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Makarske
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena površina
Broj kartografskog prikaza: 1		Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Odluka o izradi plana: "Glasnik Grada Makarske", broj 5/15, 3/16, 8/16 i 21/17		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Glasnik Grada Makarske", broj 9/20
Javna rasprava: objavljena 28. 04. 2017., ponovna javna rasprava: objavljena 02. 07. 2018., druga ponovna javna rasprava: objavljena 10. 12. 2019.		Javni uvid održan: od 05.06. do 20.06.2017., ponovni javni uvid održan: od 6.07. do 21.07.2018., drugi ponovni javni uvid održan: od 20.12.2019. do 20.01.2020.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tonči Vuković, dipl.iur. Voditelj Odsjeka za prostorno plansku dokumentaciju
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)		
Klasa: 350-02/20-11/14 Ur.broj: 531-06-1-1-20-7		Datum: Zagreb, 3. lipnja 2020.
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.



PROMET - CESTOVNI PROMET		izgrađeno	neizgrađeno	
	NAČELNA TRASA OBILAZNICE MAKARSKE			GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA
	postojeće			SVE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - D
	planirano			D2 - SOCIJALNA, D4 - PREDŠKOLSKA/ŠKOLSKA, D7 - VJERSKA
	DRŽAVNA CESTA			POSLOVNA NAMJENA
	ŽUPANIJSKA CESTA			K1 - PRETEŽITO USLUŽNA, K2 - POSLOVNO STAMBENA
	LOKALNA CESTA			K3 - KOMUNALNO SERVISNA
	MOGUĆI ILI ALTERNATIVNI KORIDOR (TRASA) CESTE			GOSPODARSKA NAMJENA
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - KOPNO			I2 - PRETEŽITO ZANATSKA
	R1 - SPORT I REKREACIJA; R2a - SPORTSKI CENTAR DUGIŠ			UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
	R2b - SPORTSKO - REKREACIJSKI CENTAR PLATNO; R4 - TENIS TERENI			T1 - HOTELI; T2 - TURISTIČKO NASELJE; T3 - KAMP
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - MORE			
	R7 - VATERPOLO IGRALIŠTE			
	JAVNE ZELENE POVRŠINE			