



U Splitu, siječanj 2022.

**REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI
POSLOVNE GRAĐEVINE NA KLISU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**

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



**NEKRETNINA : POSLOVNA GRAĐEVINA NA KLISU S PRIPADAJUĆIM
ZEMLJIŠTEM**

**k.č.z. 4869/1, 4869/2, 4870, 4872 k.o. Klis
KURTOVIĆI 17, KLIS**

BR. ELABORATA: 17-2022-2

Datum procjene : 24.01.2022.

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

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

SADRŽAJ :

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

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

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



A. UVOD

1. ZADATAK

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

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA NA KLISU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

k.č.z. 4869/1, 4869/2, 4870, 4872 k.o. Klis

Upućeni smo izraditi reviziju procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene. Prethodna procjena predmetne nekretnine je izrađena dana 06.09.2019. godine a procjenjena na iznos od **715.255,00 €**.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina. Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

3. ANALIZE TRŽIŠNIH CIJENA

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

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

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 24.01.2022.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA NA KLISU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
Lokacija : k.č.z. 4869/1, 4869/2, 4870, 4872 k.o. Klis
Naručitelj: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711
Dan očevida 24.01.2022.
Dan kakvoće 24.01.2022.
Dan vrednovanja 24.01.2022.
Osnova procjene : Za osobne potrebe

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

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

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

Z.K. izvadak: E izvadak 24.01.2022.

Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Solin

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	Površ.	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Klis	2460	4869/1	2974	Klis	4869/1	1470	2.947
		4869/2	1687		4869/2		1.687
		4870	4093		4870		4.093
		4872	417		4872		417

Opis nekretnine: Oranica, šuma, zgrada, dvor

Površina čest: 9.171 m2

Površina čestice koja se procjenjuje 9.171 m2

Napomena: K.č.z. 4870 i k.č.z. 4872 su uknjižene u ZK uložku 2460 na tvrtku SMS u stečaju, i to bez površina a u posjedovnom listu br. 1470 navedene čestice su upisane u površini od 4510 m2.

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

Vlasnik (ZK uložak 2460):

Vlasnički dio: 1/1
SMS D.O.O , SPLIT,

Teret:

IMA, sukladno upisu u ZK;

Legalitet:

Građevinska dozvola, KLASA: UP-I-361-03/03-02/61, URBROJ:2181-05-07-04-04/MČ iz 12.02.2004. godine od 09.03.2004. godine, Solin.

Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Nema energetske certifikat

Godina izgradnje: 2002 - prosjek

Godina rekonstrukcije nepoznata

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

NKP : (m2) 1.685,26

Tržišna vrijednost :

1.071.205,84

€

ili

8.044.755,89

Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

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

MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi u predjelu Kurtovići u Klisu, te je do iste moguć pristup kroz naselje Kurtovići sa asfaltna sporedne prometnice Klis - Dugopolje. U neposrednoj blizini se nalazi stambeno naselje Kurtovići te poslovna građevina Marana. Orjentacija objekta je sjeverozapad.

Nekretnina predstavlja stambenu građevinu, etaže Po + Pr + 02Kt.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

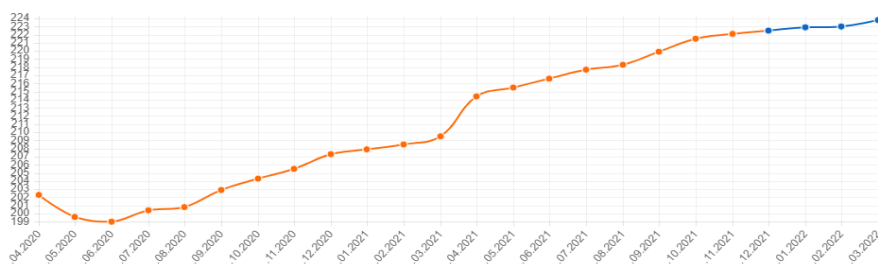
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijinama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

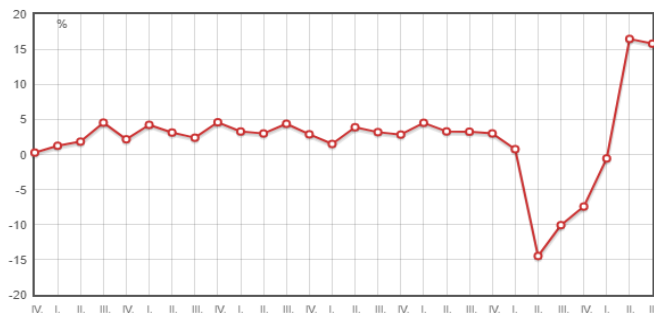
U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

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



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

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

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

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

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

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

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

ZGRADA

Godina izgradnje	2002
Godina adaptacije	-
Katnost	Po + Pr + 02Kt
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	ab zidovi, ab ploče
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	ab
Svjetla visina etaže prosjek:	450
Krovna k. + pokrov	ravni krov armirano betonski + termoizolacija + hidroizolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	termo žbuka + boja
Vanjska stolarija (prozori)	PVC, iso staklo
Vanjska stolarija (vrata)	PVC
Lift	da
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka, boja, keramika
Obrada podova	proizvodni djelovi, garderobe, mokri čvorovi, labaratorij. Protuklizne, kiselootpo
Unutarnja stolarija	drvo, PVC
Grijanje	centralno, lož ulje
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	
Stanje:	Nekretnina je stara 20 godina, stanje drvastirano.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površina preuzete it dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja.

PRILOG 1.

KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA - STAMBENI PROSTORI

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

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE koeficijent

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

STAMBENA GRAĐEVINA

Predmet procjene su: cjelokupno zemljište i etaža prizemlja i prvog kata

NETO RAZVIJENA POVRŠINA (NKP)

OSNOVNI DIO OBJEKTA

Podrum	55,44	x	0,50	=	27,72	m2
Prizemlje				=	264,99	m2
01 kat				=	205,56	m2
02 kat				=	206,02	m2
UKUPNO					704,29	m2

SJEVEROZAPADNI ANEKS

Prizemlje				=	22,78	m2
01 kat				=	89,19	m2
02 kat				=	104,14	m2
UKUPNO				=	216,11	m2

ISTOČNI ANEKS

Podrum	67,92	x	0,50	=	33,96	m2
Prizemlje				=	70,82	m2
01 kat				=	81,80	m2
02 kat				=	103,03	m2
UKUPNO					289,61	m2

SKLADIŠTE AMBALAŽE

Prizemlje	194,75	x	0,50	=	97,38	m2
01 kat	194,75	x	0,50	=	97,38	m2
UKUPNO					194,75	m2

SKLADIŠTE GOTOVIH PROIZVODA

= 280,50 m2

Neto površina (NKP):				=	1685,26	m2
Bruto površina(BKP):	1685,26	x	1,20	=	2022,31	m2
Bruto volumen objekta(BV):	2.022,31	x	4,50	=	9100,40	m3

4. METODA PROCJENE

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

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

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

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

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

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

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

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

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

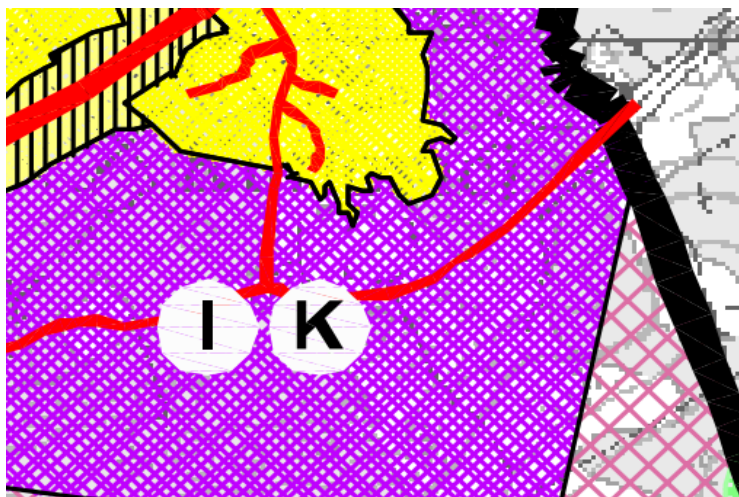
Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:

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

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno Izmjjenama i dopunama Prostornog plana Općine Klis ("Službeni glasnik Općine Klis" - broj 4/00, 2/09, 5/17), kartografski prikaz br. 1.0, korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se u zoni proizvodno - poslovne namjene.



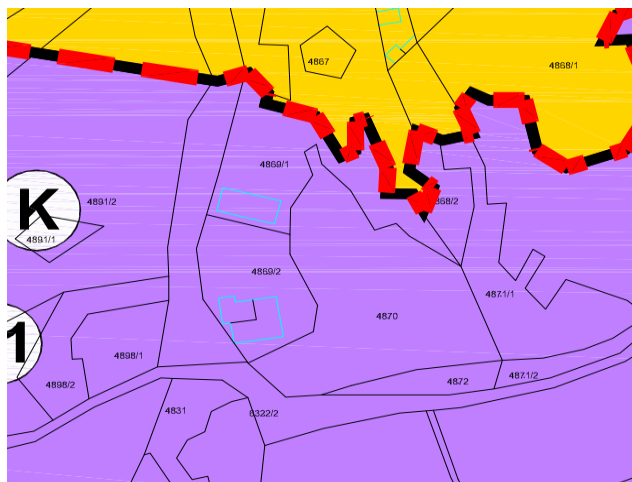
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA

- PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA
I - proizvodna; K - poslovna
- ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R- športski centri
- POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
E3 - eksploatacija kamena

Županija	SPLITSKO - DALMATINSKA	
Općina / grad	OPĆINA KLIS	
Naziv prostornog plana	IZMJENE I DOPUNE PPU OPĆINE KLIS	
Naziv kartografskog prikaza	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana "Službeni vjesnik općine Klis, br. 4/15"	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni vjesnik općine Klis, br. 5/17"	
Javna rasprava (datum objave) U "Slobodnoj Dalmaciji" dana 01.03.2017. godine	Javni uvid održan od: 03.03.2017. godine do: 17.03.2017. godine	
Ponovna javna rasprava (datum objave) U "Slobodnoj Dalmaciji" dana 07.07.2017. godine	Ponovni javni uvid održan od: 13.07.2017. godine do: 21.07.2017. godine	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave Općinski načelnik Jakov Vetma	
Mišljenje / suglasnost na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13) Klasa: 350-0/17-0/161 Ur. broj: 2181-210-03-17-03/PM Datum: 02. studenoga 2017. godine		

Sukladno Izmjenama i dopunama Prostornog plana Općine Klis ("Službeni glasnik Općine Klis" - broj 4/00, 2/09, 5/17), kartografski prikaz br. 4.f, izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Klis, predmetna nekretnina nalazi se u zoni proizvodno-poslovne namjene.



Županija		SPLITSKO - DALMATINSKA	
Općina / grad		OPĆINA KLIS	
Naziv prostornog plana:			
IZMJENE I DOPUNE PPU OPĆINE KLIS			
Naziv kartografskog prikaza:			
GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA			
Broj kartografskog prikaza:		Mjerilo kartografskog prikaza:	
4.f		1:5 000	
Odluka predstavničkog tijela o Izradi plana "Službeni vjesnik općine Klis, br. 4/15"		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni vjesnik općine Klis, br. 5/17"	
Javna rasprava (datum objave) U "Slobodnoj Dalmaciji" dana 01.03.2017. godine		Javni uvid održan od: 03.03.2017. godine do: 17.03.2017. godine	
Ponovna javna rasprava (datum objave) U "Slobodnoj Dalmaciji" dana 07.07.2017. godine		Ponovni javni uvid održan od: 13.07.2017. godine do: 21.07.2017. godine	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave Općinski načelnik Jakov Vetma	
Mišljenje / suglasnost na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13) Klasa: 350-01/17-01/61 Ur. broj: 2181-210-03-17-03/PM Datum: 02. studenoga 2017. godine			

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA



PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA
I - proizvodna; K - poslovna



ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R - športski centri



POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
E3 - eksploatacija kamena

Članak 9.

5.2. Usporedne nekretnine


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

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

Nekretnina 1

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Kupoprodaje svih nekretnina preračunate su prema srednjem tečaju HNB-a na dan kupoprodaja

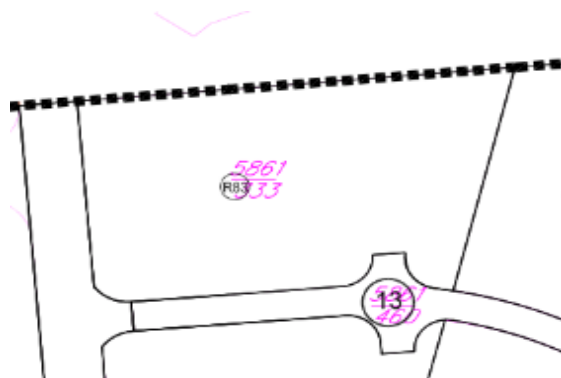
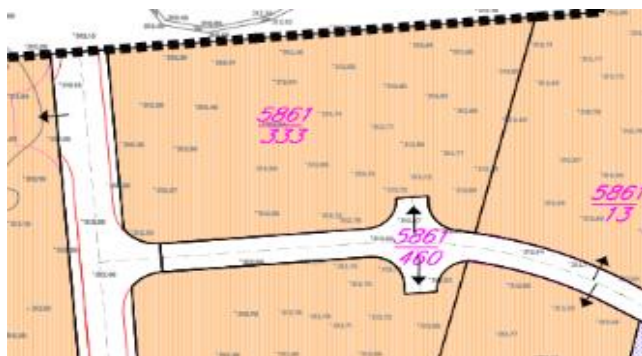
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1068478
Datum pregleda	24.6.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4018845
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11.704,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.661.000,96
Datum ugovora	22.03.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćenju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, predio Dugopolje (zona Podi). Zemljište je površine 3.308,00 m². Kupoprodaja je obavljena 18.03.2020. za iznos od 149.347,89 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1247770	
Datum pregleda	24.6.2021.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4224734	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	3.038,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.135.044,00	
Datum ugovora	18.03.2020	
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	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključeni u prikazanoj cijeni	NE	
• Oporanje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA	



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, predio Dugopolje (zona Podi). Zemljište je površine 3019,00 m². Kupoprodaja je obavljena 12.03.2020. za iznos od 166.228,211 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

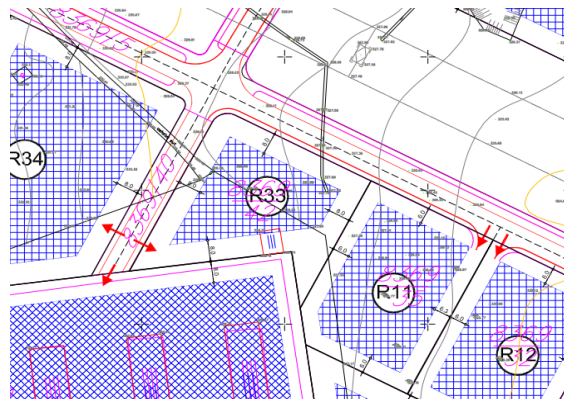
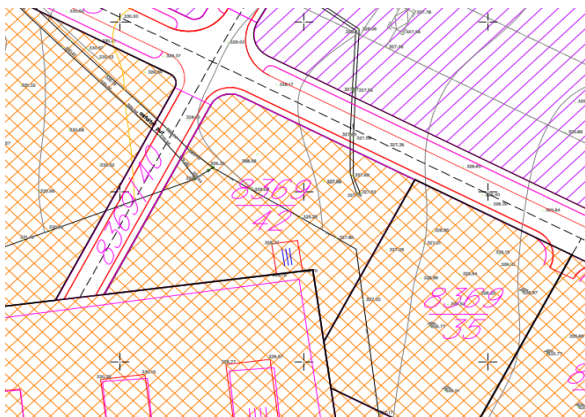
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1425134
Datum pregleda	4.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4463356
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2021
Površina u prometu	3.019,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.260.009,84
Datum ugovora	12.03.2021

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

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.



5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

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

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 9.171 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Klis	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m ²)	9.171,00	11.704,00	3.038,00	3.019,00
	Cijena (€)	-	621.467	150.939	168.001
Cijena po m ²	-	53,1	49,7	55,6	

Protok vremena	4Q2022	1Q2019	1Q2020	2Q2021
DZS indeksi cijena nekretnina	122,62	100,59	109,31	122,17
Vremensko usklađenje	-	21,9%	12,2%	0,4%
Korigirana vrijednost po m ²	-	64,7	55,7	55,9

Odstupanje zbog različite		64,73	55,73	55,85
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,20	1,20	1,20	1,20
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	64,73	55,73	55,85

Lokacija-kategorija	dobra	bolja	bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	9.171	11.704	3.038	3.019
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Oblik	nepravilni	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5
(-20% do 20%)	-	-15%	-15%	-15%

Topografija	ravna	ravna	ravna	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	poslovna	poslovna	poslovna	poslovna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-25%	-25%	-25%
Korigirana vrijednost po m ²	44,08	48,5	41,8	41,9

ZAKLJUČAK	44,1			
Ukupno korigirana cijena	44,1	48,5	41,8	41,9
Odstupanje od prosjeka		4,5	-2,3	-2,2
Kvadrat odstupanja	29,9	20,0	5,2	4,8
Standardna devijacija - σ	3,2			
Dvosturuka devijacija - 2σ	6,3			
Odstupanje od prosjeka		10%	-5%	-5%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta **9.171,00 m²**
 Vrijednost po m² **44,08 €/m²**
 Tržišna vrijednost **404.244,00 €**

STATISTIČKA OBRADA

5.4. Izračun FK matrice

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

HKA CIJENA GRAĐENJA

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Posidni udio grupa troškova z. nazine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje škole		Vrtići i sportske dvorane (27/45)		Oblastne kuće i ostale kuće		Stambeni zgradbe		Višestambene zgrade		Domići za stanje		Hoteli i srednjostanovi		Industrijski i proizvodni objekti				
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno			
300 Zgrade - građevinska konstrukcija																									
310 Građevina jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,8	
320 Temeljne	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,9	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7	
330 Vaniški zidovi	33,3	25,4	29,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4		
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	18,0	13,9	11,9	17,3	13,9	18,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6	
350 Stropovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,8	
360 Krovovi	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-		
370 Građevinske ugradnje	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	
390 Ostale građevinske konstrukcije	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	66,2	100,0	75,2	
400 Instalacije																									
410 Otvorila, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	31,1	9,7	26,2	8,0	12,8	3,2		
420 Ciljanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	29,4	6,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2	
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2	
440 Laka stropa	31,8	7,5	35,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,8	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	8,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,8	3,6	2,9	0,9	4,4	0,1	
460 Transportni uređaji	1,9	0,1	2,8	0,3	6,8	1,3	7,1	3,3	0,3	0,1	0,8	0,1	-	-	-	-	0,7	2,6	2,0	1,2	1,4	0,9	4,4	0,1	
470 Instalacije za grijanje	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,9	6,2	2,0	5,1	-	0,8	0,2	-	-	-	-	0,2	2,2	1,2	0,4	0,1	0,7	0,7	0,3	
480 Hlađenje zgrade	0,2	0,0	0,3	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	-	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-	
480 Ostale instalacije	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	
Hrvatska																									
Ukupno	5,800	773	6.500	867	6.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6.000	8,0	3.400	453	
SD	8.100	1022	7500	1030	7200	980	7300	1000	7300	970	7500	1000	3450	480	3800	500	4650	620	5.300	700	6650	110	3750	500	
EU	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600

15. 06. 2016. Izvor: 2016

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

Prepared: Zlatko Hrabak

Napomena: Cijena građenja je određena temeljem pokazatelja troškova građenja iz 2017. godine (zadnja objava HKA), te troškova građenja za slične objekte koji su građeni tijekom 2021. godine te uzimajući u obzir povećanje cijena gradnje na tržištu, kao i koeficijent dovršenosti objekta.

5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	9.171	m2	Cz=	44,08	€/m2Pz		VZ=	404.244 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	9.100,40	m3	Kd=	3,78	€/m3BV		Kd=	34.400 €	
			Kv=	0,25	€/m3BV		Kv=	2.275 €	
Priključci									
BGP=	2.022,31	m2	Cp=	5	€/m2BGP		Kp=	10.112 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								451.030 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	1.685,26	m2	Cizg=	800	€/m2NGP		NV=	1.078.566 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,80	640	€/m2NGP				
Godina procjene	2021	Godina izgradnje		2002	Starost (G) =		20	Trajnost OVK=	80
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade			
Opis	dobra			vrlo dobra		jasna oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)	3			2		3			
Relativna starost (G/OVK) =		25%	Odabrani FK=		3	Predvidivi ostatak OVK u %			50%
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)								40	
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)								40	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis								50,0%	
Ukupno		100%	640	48,0%	307	333			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								560.855 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		2,50%	26.964,16 €	
O - okoliš: Ogradni zidovi i staze, hortikultura					% od NV		3,00%	32.356,99 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								1.071.206 €	
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.									
Tržišna vrijednost nekretnina									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV=		1.071.206		x	I		1.071.206 €		

Površina nekretnine:	=	1.685,26	m2
Cijena nekretnine po m2	=	635,63	€/m2
Sveukupna cijena:	=	1.071.205,84	€

F. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNA GRAĐEVINA NA KLISU S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
na adresi: k.č.z. 4869/1, 4869/2, 4870, 4872 k.o. Klis
naručitelja: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711

Mišljenja smo da je na dan 24.01.2022.

- Tržišna vrijednost stambenog objekta (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

1.071.205,84	€	ili	8.044.755,89	Kn	1 € = 7,51 Kn
---------------------	----------	------------	---------------------	-----------	----------------------

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

HRVATSKA NARODNA BANKA

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

Tečajevi u kunama — kn

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

ALTERNATIVNA NAMJENA	Poslovna namjena
IZNAJMLJIVOST	Uvjetna
UTRŽIVOST	U određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	Blizina autoceste
NEGATIVNA SVOJSTVA	Troškovi sanacije oštećenja

Izradio:

Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PRILOG 1







PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329576, KLIS

Broj ZK uložka: 2460

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24556/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4869/1	ZGRADA, DVOR ZGRADA DVOR			2974 211 2763	
2.	4869/2	ZGRADA, DVOR ZGRADA DVOR			1687 316 1371	
3.	4870	ORANICA				
4.	4872	ŠUMA				
		UKUPNO:			4661	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SMS D.O.O. U STEČAJU, SPLIT, KOPILICA 5	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 05.02.2010. broj Z-353/10 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj :VII-ST-48/2009 od 03.veljače 2010 g.,na nekretninama opisanim u A I (jedan) u vlasništvu SMS d.o.o. iz Splita, Kopilica 5 za cijelo, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka koji teče od dana 03.veljače 2010 g..	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329576, KLIS

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2460C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 12. prosinca 1996. Z-8568/96 Zabilježuje se da za upis zgrade sagrađene na č. zem. 4869/1, č. zem. 4869/2, nije priložena uporabna dozvola.		
2.			
2.1	Pred. 27. srpnja 2006.g. Z-1753/06 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu za restrukturiranje poslovanja " U Splitu, 21.srpnja 2006. g.", broj Ugovora: 2200096337 potvrđenog pod OU-394/06, a na teret 1.(prvog) zk. tijela u vlasnosti "SMS" d.o.o., u cijelosti, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 2.251.478,78 EUR-a (dvamilijunadvestopedesetjednatisučaćetrisedamdesetosameura i 78/100) u kunsnoj protuvrijednosti od 16.346.000,00 KN (šesnaestmilijunatristočetdesetšeststisućakuna) s kamatama i nuzgredicama, u korist: CROATIA BANKA D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA SPLIT, MATICE HRVATSKE 1, SPLIT	2.251.478,78 EUR	
3.			
3.1	Pred. 28. srpnja 2006 Z-1760/06 Na temelju sporazuma broj 306/06 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 28. srpnja 2006. godine, a na teret 1. prvog zk. tijela, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvadesetsedammilijuna kuna i nuzgredica u korist:	27.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	glavni uložak Z.U. 1850 k.o. Košute, sporedni uloži Z.U. 1851 k.o. Košute i Z.U. 1041 k.o. Vedrine.		
3.4	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-33569/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 26.07.2017, POTVRDA 03.08.2017, pod poslovnim brojem Z-1760/06, s imena APS Delta S.A., OIB: 45421012929, 1 Rue Jean Piret, 2350 Luxembourg, Luksemburg, za korist: BRALIĆ SILVANO, OIB: 55917366994, BUKOVČEVA 14, 21000 SPLIT SLIŠKOVIĆ DAVOR, OIB: 88882984185, SUPILOVA 21A, 21000 SPLIT		na 3.1, 3.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLIS (Mbr. 329576)

Posjedovni list: 1470

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"SMS"-PODUZEĆE ZA PRERADU I PRODAJU RIBE, PUT FIRULA 18, SPLIT	

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
		4869/1	DOLAC	2974	0		
			ZGRADA	211			
			ŠUMA	2763			
		4869/2	DOLAC	1687	0		
			DVOR	1371			
			ZGRADA	316			
		4870	DOLAC	4093	12		
			PAŠNJAK	4093			
		4872	DOLAC	417	7		
			PAŠNJAK	417			
Ukupna površina katastarskih čestica				9171			

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



Ovaj odgovor je dostavljen putem elektroničke pošte
U Solinu: 9.3.04
Datum: 01.03.04
Podpis: [signature]

REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
SPLITSKO-DALMATINSKOJ ŽUPANIJI
SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA
GRADITELJSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
ISPOSTAVA SOLIN

Klasa:UP-I-361-03/03-02/ 61
Urubr.2181-05-07-04-04/ MČ
Solun, 12.02. 2004.god.

Ured državne uprave u splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Solin, rješavajući povodom zahtjeva "SMS" d.o.o. iz Splita, Kopilica 5 za izdavanje građevne dozvole, temeljem čl. 45. Zakona o gradnji (Narodne novine br.52/99, 75/99 i 117/01), te čl. 202. preuzetog Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br.53/91) **izdaje**

GRADEVNU DOZVOLU

Investitoru "SMS" d.o.o. iz Splita, Kopilica 5 odobrava se rekonstrukcija (dogradnja i nadogradnja) izgrađene poslovne građevine – pogon za preradu ribe i gradnja isparivačke stanice i građevina za smještaj laboratorijskih plinova te pratećih sadržaja koje će biti u funkciji poslovne građevine – pogona za preradu ribe na čest.zem. 4869/2 i 4870 K.O.KLIS prema projektnoj dokumentaciji izrađenoj u skladu s Lokacijskom dozvolom Klasa: UP-I-350-05/01-02/33 od 30.studenog 2001. godine i Klasa: UP-I-350-05/01-02/34 od 20.prosinca 2001. godine.

Za postojeću građevinu investitor posjeduje građevnu dozvolu Klasa: UP-I-361-03/95-02/03, Urubroj: 2181-04/7-96-6-DK od 19.ožujka 1996. i uporabnu dozvolu Klasa: UP-I-361-05/96-02/15, Urubroj: 2181-04/7-96-5/DK od 26.11.1996. godine.

1. Tehnička dokumentacija koja je sastavni dio ove građevne dozvole:

1.1. Knjiga 1. – glavni arhitektonski projekt, projekt arhitekture, konstrukcije, fizike građevine, broj T.D. 16/2000 od veljače 2002. godine kojeg je izradio "JELIĆ INŽENJERING" d.o.o. – Split.

1.2. Knjiga 2 – glavni projekt elektroinstalacija jake i slabe struje, te gromobranske instalacije broj T.D. 39 E/00, od kolovoza 2001. god. kojeg je izradio "KONZALTING" d.o.o. iz Splita.

1.3. Knjiga 3 – glavni projekt instalacije vodovod i kanalizacije, broj T.D.-37/00, od veljače 2002. godine, kojeg je izradio "BETRA – INŽENJERING" d.o.o. – Split.

1.4. Knjiga 4 – glavni projekt klimatizacije, broj T.D. – KL-7918/00 od srpnja 2002. god. kojeg je izradio "MONTER PROJEKT" d.o.o. – Split.

1.5. Knjiga 5 – glavni projekt instalacije UNP , broj T.D.- UNP-06/00) od svibnja 2002. god. kojeg je izradio " COCKPIT" d.o.o. – Split.

1.6. Knjiga 6 – glavni projekt elektromotornog pogona, klimatizacije gromobranskog uzemljenja , plinske postaje, te dojave alarma laboratorijskih plinova , broj: T.D. 68 E/01 od veljače 2002. godine kojeg je izradio "KONZALTING" d.o.o. iz Splita.

1.7. Knjiga 7 – glavni projekt laboratorijskih plinova , broj: T.D. –LP/00 od svibnja 2002. godine, kojeg je izradio "COCKPIT" d.o.o. Split.

1.8. Knjiga 8 – glavni arhitektonski projekt stanica "LP" i "UNP" s pratećim sadržajima, broj: T.D. 28/2001 – gp UNP-a i LPa- , od kolovoza 2002. godine, kojeg je izradio "Projekt studio dvori iz Solina.

1.9. Knjiga 9 – glavni građevinski projekt isparivačke stanice i građevine za smještaj laboratorijskih plinova , te pratećih sadržaja , broj: T.D.- 47/01-GL , od kolovoza 2002. godine, kojeg je izradio URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA – SPLIT , ovl.ing. RANKO KURIR , dipl.inž.

1.10. Knjiga 10- elaborat zaštite na radu , broj: T.D. 1127/2003 , od rujna 2003. godine, kojeg je izradio "ZAST" d.o.o. iz Splita.

1.11. Knjiga 11 – prikaz mjera zaštite od požara , broj: T.D. 2181-936/03 od srpnja 2003. godine kojeg je izradio " ZAST" d.o.o. iz Splita.

2. Tijekom građenja predmetne građevine investitor odnosno izvoditelj dužan je pridržavati se slijedećeg:

2.1. Gradnju građevine mora investitor ustupiti poduzeću registriranom za obavljanje djelatnosti u koju spada građenje takve građevine, kao i izvođenje pojedinih radova na građevini.

2.2. Tijekom građenja građevine investitor je dužan pravovremeno poduzimati mjere za sigurnost građevine i radova, opreme i materijala, radnika, prolaznika, prometa, susjednih zgrada i okoline i pridržavati se glavnog projekta koji je sastavni dio ove građevne dozvole.

2.3. Na temelju ove dozvole sa izvođenjem radova može se započeti nakon što ista postane konačna, s tim da ista prestaje važiti ako se s građevinskim radovima na građevini ne započne u roku od 2 godine od njene pravomoćnosti (čl.65. st.1.Zakona o gradnji).

2.4. Najkasnije do dana početka radova investitor je dužan pribaviti Elaborat iskolčenja građevine (čl. 19. st. 6.Zakona o gradnji).

2.5. Investitor je dužan najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova prijaviti početak gradnje (čl.19. st.7. Zakona o gradnji).

2.6. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad gradnjom (čl. 19.st.2. Zakona o gradnji).

2.7. Dozvola za zauzimanje i prekop javno – prometnih i zelenih površina u svrhu uskladištenja materijala, priključka građevine na komunalne instalacije ili postavljanje skela mora se zatražiti posebnim zahtjevom od nadležnog organa.

2.8. Oštećenje zgrada, površina, instalacija, okolnog terena kojem je uzrok izgradnja građevine, popraviti, odnosno uspostaviti tehnički ispravno stanje.

2.9. Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole, investitor je

dužan ishoditi Elaborat za upis građevine sa pripadajućim podzemnim instalacijama u katastar, ovjeren od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar – Ispostava Solin.

2.10. Po završetku gradnje, investitor je dužan zatražiti uporabnu dozvolu građevine (čl. 68. Zakona o gradnji).

2.11. Prije podnošenja zahtjeva za tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole dužan je investitor raščistiti gradilište, a privremene građevine na istom ukloniti (čl. 66. st. 9. Zakona o gradnji).

2.12. Ukoliko tijekom gradnje investitor namjerava učiniti izmjene ili dopune na građevini, dužan je ishoditi izmjenu ili dopunu građevne dozvole (čl. 64. Zakona o gradnji).

2.13. Nakon isteka roka važenja, ova građevna dozvola se može po zahtjevu investitora produžiti za još dvije godine ukoliko se nisu promijenili uvjeti i odredbe Zakona u skladu s kojima je izdana (čl. 6.st.2. Zakona o gradnji).

O B R A Z L O Ž E N J E

Investitor “**S M S**” d.o.o. iz Splita, Kopilica 5, podnio je dana 16.10. 2003. godine zahtjev za izdavanje građevne dozvole za gradnju građevine navedene u izreci ovog rješenja.

Uz zahtjev za izdavanje građevne dozvole investitor je priložio:

1. Glavne projekte navedene u točki 1. izreke ovog rješenja koji su izrađeni prema čl. 39. Zakona o gradnji (Narodne novine, br.52/99, 57/99 i 117/01) u 4 primjerka.

1.1. Izviješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti , broj: 2-200 od 30.11. 2000. godine (ovl.rev. prof.dr. Ante Mihanović , d.i.g.).

1.2. Izviješće broj: 02/1810-70/2000 o kontroli glavnog projekta s aspekta Fizike zgrade tj. za ostvarenje zaštite od buke i vibracija te uštede energije i toplinske zaštite od prosinca 2000. godine (prof.dr.sc. Josip Vojnović,d.i.a.).

2. Lokacijsku dozvolu Klasa: UP-I-350-05/01-02/33, Urubroj: 2818-04/7-01-02/DK od 30. studenog 2001. godine i Klasa: UP-I-350-05/01-02/34, Urubroj: 2181-04/7-01-05-DK od 20.prosinca 2001. godine.

3. DOKAZ O PRAVU VLASNIŠTVA:

3.1.Izvadak iz zemljišne knjige ZKU: 2460 K.O.KLIS , broj: S.I. 11945/02 od 25.rujna 2002. godine od Općinskog suda u Splitu.

4.Preris katastarskog plana koji je izdala Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Split, Ispostava Solin, Klasa:935-06/01-01/603, Urubr:541-18-07-01-2 od 12.07.2001.godine.

5. Izvadak iz katastra zemljišta koji je izdala Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Split, Ispostava Solin, Klasa: 935-07/03-01/696, Urbroj: 541-18-07/03-03-4 od 24.06. 2003. godine.

6. SUGLASNOSTI I POTVRDE:

6.1. Potvrdu Ureda državne uprave u splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba

za društvene djelatnosti, Odsjek za sanitarnu inspekciju, Klasa:540-02/02-03/105, Urubr.2181-04/07-02-2 od 27. studenog 2002.godine.

6.2. Suglasnost "Vodovoda i kanalizacije"- d.o.o.Split br.142559 od 11.12.2002.godine.

6.3. Suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave splitsko dalmatinske, Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Broj: 511-12-18-UP/I-1419/2-2003-M.K. od 13.10.2003. godine.

6.4. Potvrdu Državnog inspektorata, Područna jedinica Split Odsjek za nadzor u području zaštite na radu, Klasa: 361-01/03-01/41, Urbroj: 556-13-03/09-03-2 od 15. listopada 2003. godine.

6.5. Suglasnost HEP distribucija d.o.o. – Zagreb, D.P. "Elektrodalmacija" – Split, broj: 5525-32-01/2002 od 06. studenog 2002. god.

6.6. Vodopravna suglasnost Hrvatske vode, vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova Split, Klasa: UP-I-325-07/02-01/0520, Urbroj: 374-24-4-03-1/IMB od 13. siječnja 2003. god.

6.7. Rješenje Uprava veterinarstva, Veterinarski ured u Splitu Klasa: UP-I-322-01/03-01/76, Urbroj: 525-06/62-03-1 PKL od 15.srpnja 2003. godine.

6.8. Prometna suglasnost Službe za gospodarstvo, Odsjek za pomorstvo, promet i veze Klasa: 340-03/03-01/276, urubroj: 2181-01-04-03-02-ĐĐ od 18.rujna 2003. godine.

7. Potvrdu zaštite okoliša Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Klasa: 351-02/03-01/00277 od 02.12.2003. godine

8. Potvrdu o podmirenim obvezama na ime komunalnog doprinosa od Općine Klis, Upravni odjel Klasa: 021-05/04-01/01, Urubroj: 2180/03-01/04-36 od 12. veljače 2004. godine.

Povodom podnesenog zahtjeva postupljeno je po odredbi čl. 47. Zakona o gradnji, te je utvrđeno da su glavni projekti u skladu s odredbama ovog Zakona, važećom prostorno planskom dokumentacijom, lokacijskom dozvolom i svim posebnim zakonima i propisima, o čemu postoji izjava glavnog projektanta koja je sastavni dio projektne dokumentacije.

Investitor je izjavio da je sam sebi susjed.

Nakon ovako provedenog postupka izvršen je od strane ovog Ureda očevid na licu mjesta, te je utvrđeno da je građevina u potpunosti izgrađena osim isparivačke stanice koja gradnja još nije započeta.

Prema svemu iznesnom, utvrđeno je da je investitor udovoljio zahtjevu iz čl. 39. i 50. Zakona o gradnji, da su ispunjeni svi propisani uvjeti za izdavanje građevne dozvole temeljem čl. 55. istog Zakona, te je doneseno rješenje kao u izreci.

Pristojba na rješenje u iznosu od 20.00 kuna po tar. br.1. i 580,00 kuna po tar.br. 63. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br .8/96, 95/97, 131/97, 68/98 i 145/99) propisno je naplaćena.

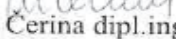
-5-

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja. Žalba se predaje neposredno, putem ovog Ureda pismeno ili poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Pristojba na žalbu iznosi 50.00 kuna po tar.br.3. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98 i 145/99).

VODITELJ PODODSJEKA


Marija Čerina dipl.ing.grad.

Dostaviti:

1. "S M S" d.o.o. , Split, Kopilica 5

Na znanje

1. Općina Klis, Klis
2. MF- Porezna uprava, Ispostava Solin
3. Građevinska inspekcija, 21000 Split, Put Brodarice 6
4. Služba za gospodarstvo, Split, Bihaćka 1
5. Evidencija-ovdje
6. Arhiv-ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLIS, 329576
k.č. br.: 4869/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLIS, 329576
k.č. br.: 4870

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLIS, 329576
k.č. br.: 4869/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 25.01.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLIS, 329576
k.č. br.: 4872

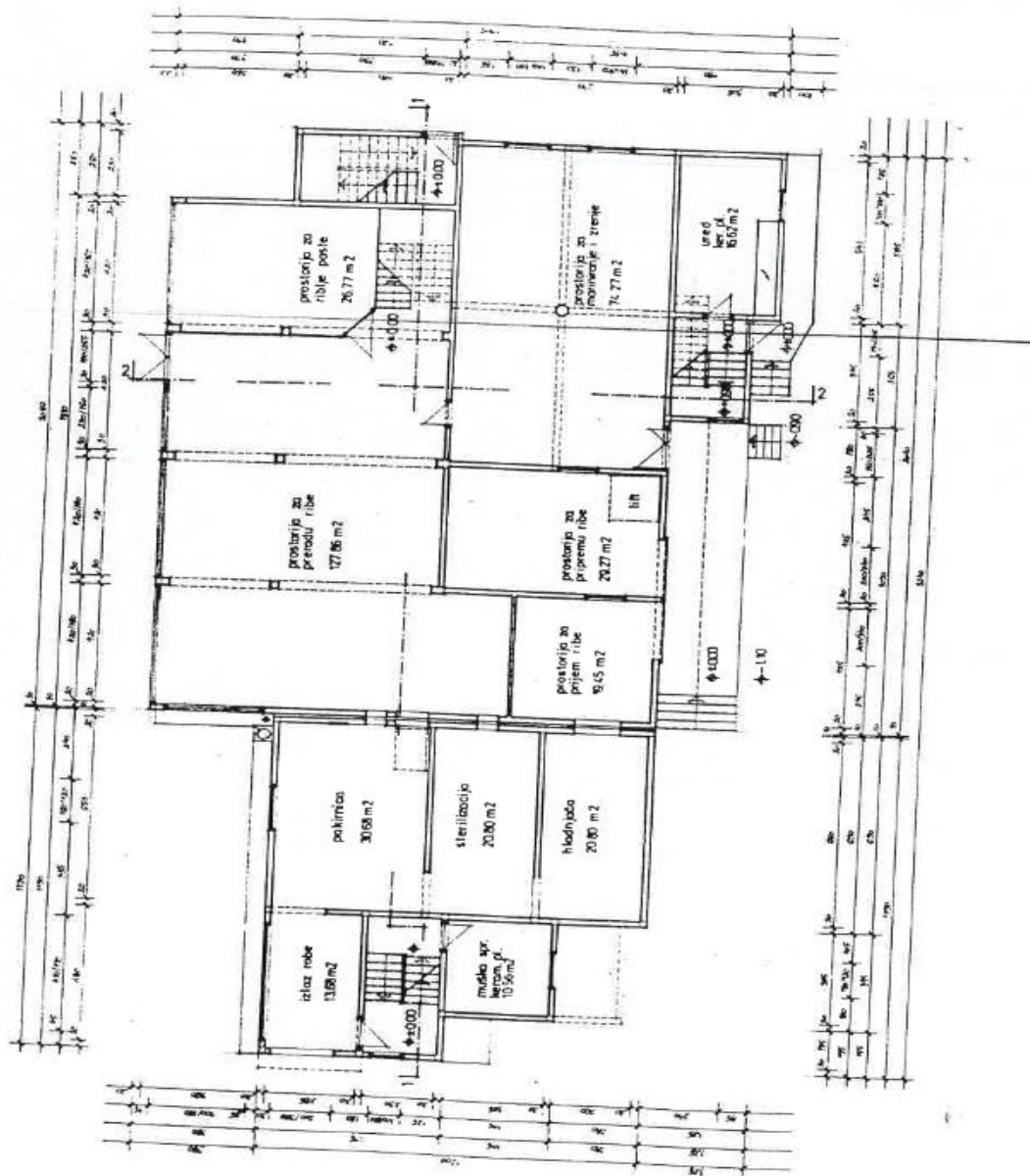
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

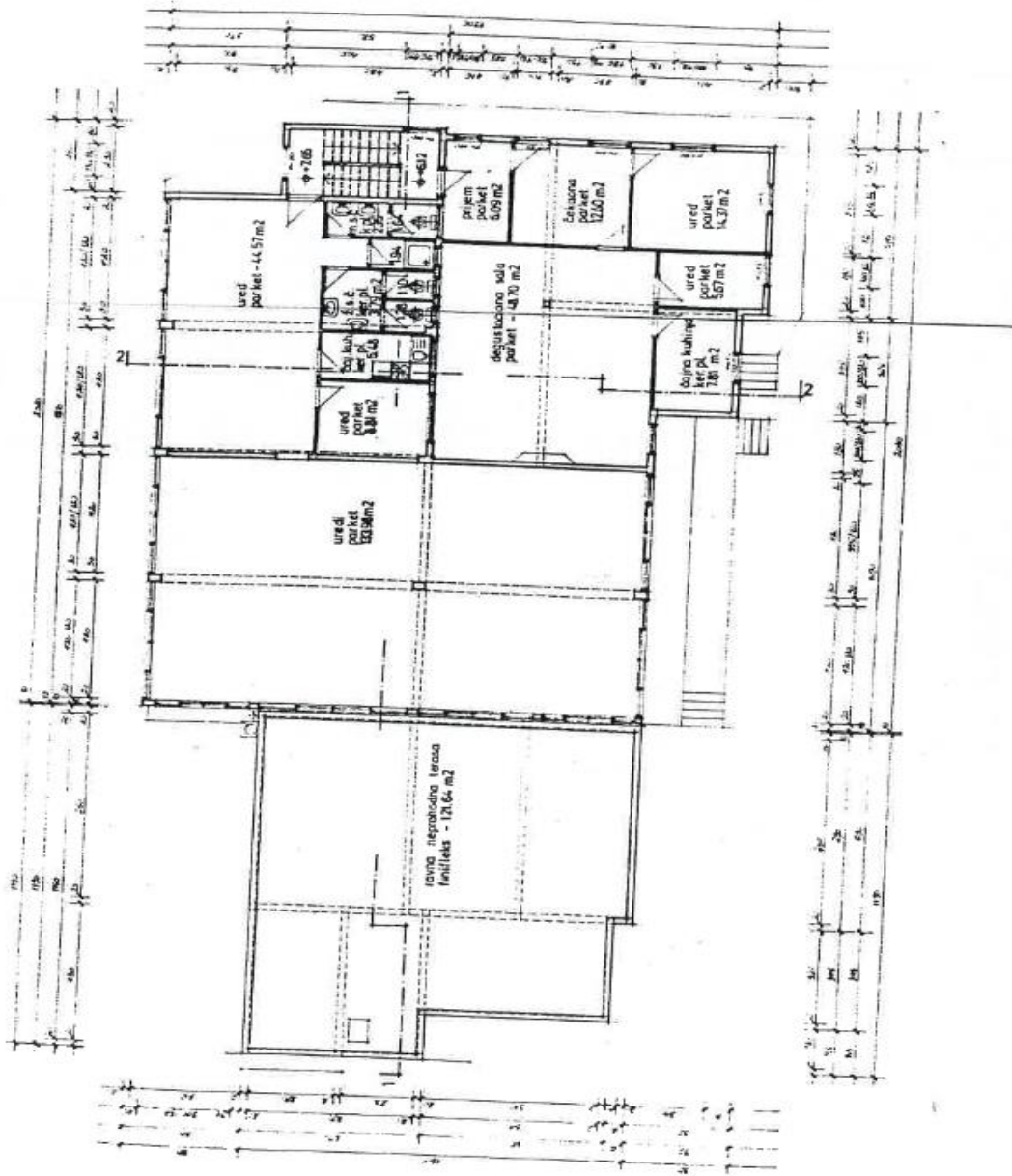


Datum ispisa: 25.01.2022

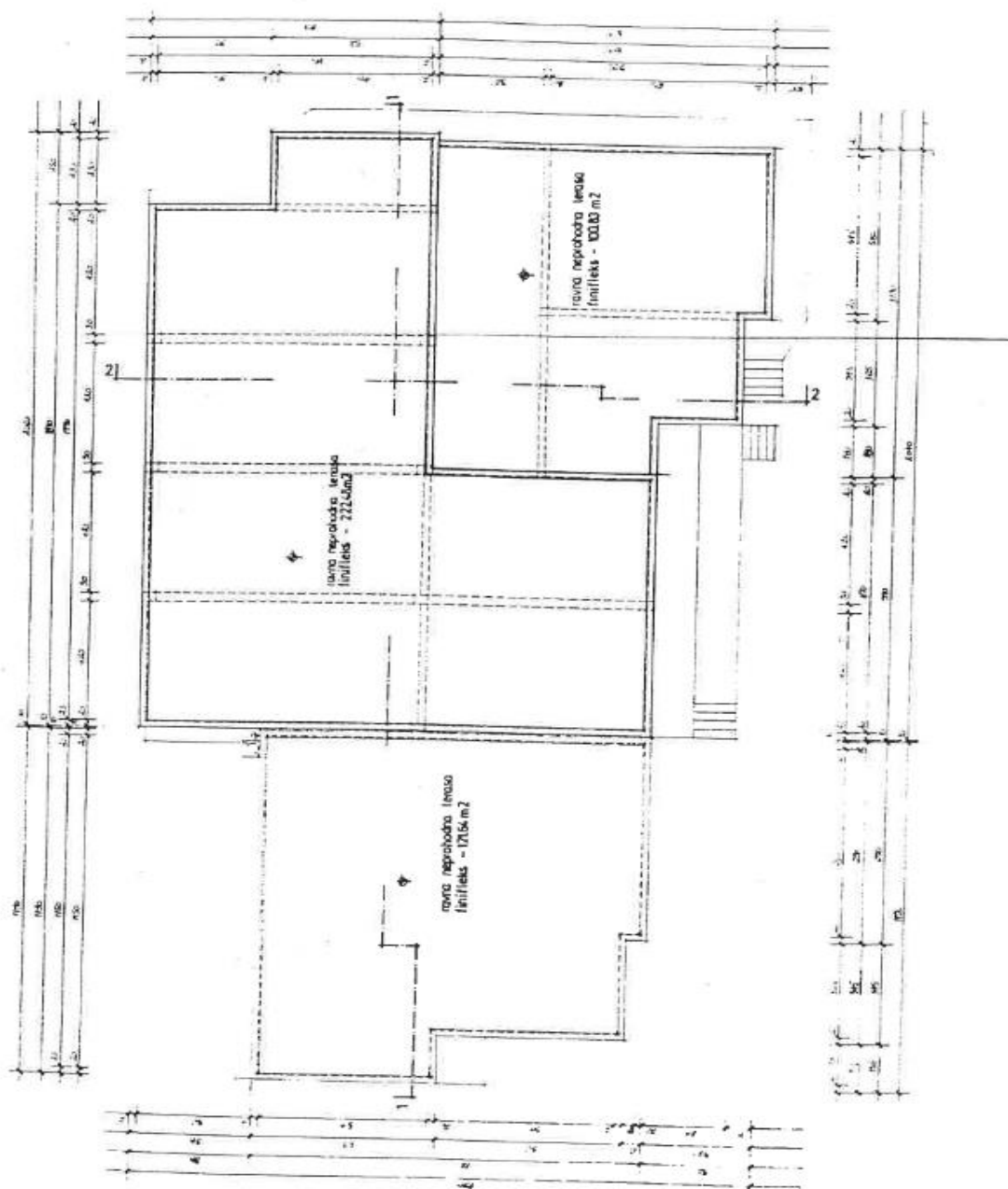
TLOCRT PRIZEMLJA 1:200



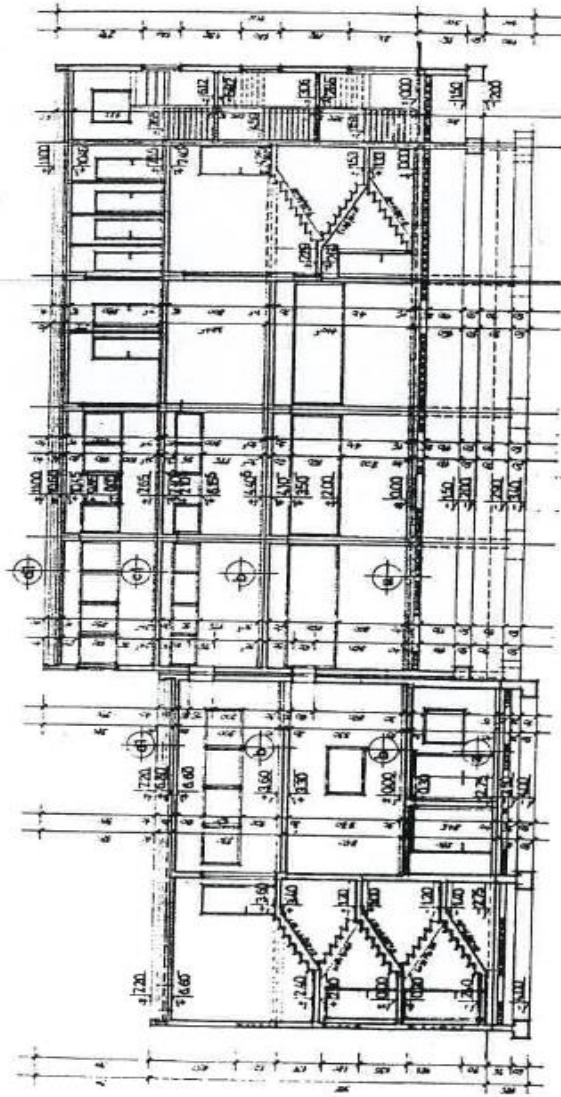
TLOCRT DRUGOG KATA
1:200



TLOCRT KROVNIH TERASA 1:200



PRESJEK 1:200



PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15