

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 196 / 2020



NEKRETNINA : Građevinsko zemljište

LOKACIJA : dio č.zem. 6880/21 (dio k.č. 1411/33), k.o. Split

NARUČITELJ : ALKOM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 39142960054, ZRINSKO-FRANKOPANSKA 64, 21000 SPLIT

VLASNIK : ALKOM D.O.O. SPLIT, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58

SVRHA : Stečajni postupak

IZRADIO : VEIG EKSPERT d.o.o., Gundulićeva 8, 21000 Split, OIB: 40663038663

Split , 26.11.2020.

- SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Stečajni postupak
Naručitelj procjene	ALKOM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 39142960054, ZRINSKO-FRANKOPANSKA 64, 21000 SPLIT
Predmet procjene	dio č.zem. 6880/21 (dio k.č. 1411/33), k.o. Split
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište
Katastarska općina	Split
ZK uložak	15553
Oznaka zemljišta	6880/21
Ukupna površina zemljišta (m ²)	204,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	460.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	61.000,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	DA

2. IMENOVANJE (čl. 68 Pravilnika)



REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-440/2018
Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

Dostaviti:

- VEIG EKSPERT d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- web stranice-ovdje



Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-74/2020
Split, 7. travnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Franje Veiga, iz Splita, Lovretska 10, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 80380288746, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovijerna primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- * 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)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * 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 i 42/19)
- * 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, 41/20)
- * 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, 31/20)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- * 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 iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- * Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica - Zagreb 2016)

4. ZADATAK, OSNOVICA ZA VREDNOVANJE, OPIS NEKRETNINE, PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

- ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **ALKOM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 39142960054, ZRINSKO-FRANKOPANSKA 64, 21000 SPLIT**

u svrhu: **Stečajni postupak**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti dijela nekretnine na zadani dan kakvoće i dan vrednovanja (čl. 3 Pravilnika):

dan kakvoće: 26.11.2020.

dan vrednovanja: 26.11.2020.

- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Sukladno čl. 21 Zakona, osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je sukladno definiciji 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.

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

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
vrijednost zemljišta sukladno načelu najveće i najbolje iskoristivosti, uzimajući u obzir
- prevladavajuće trendove, opće vrijednosne odnose na tržištu i relativnu potražnju za nekretninama sličnih karakteristika

- OPIS NEKRETNINE

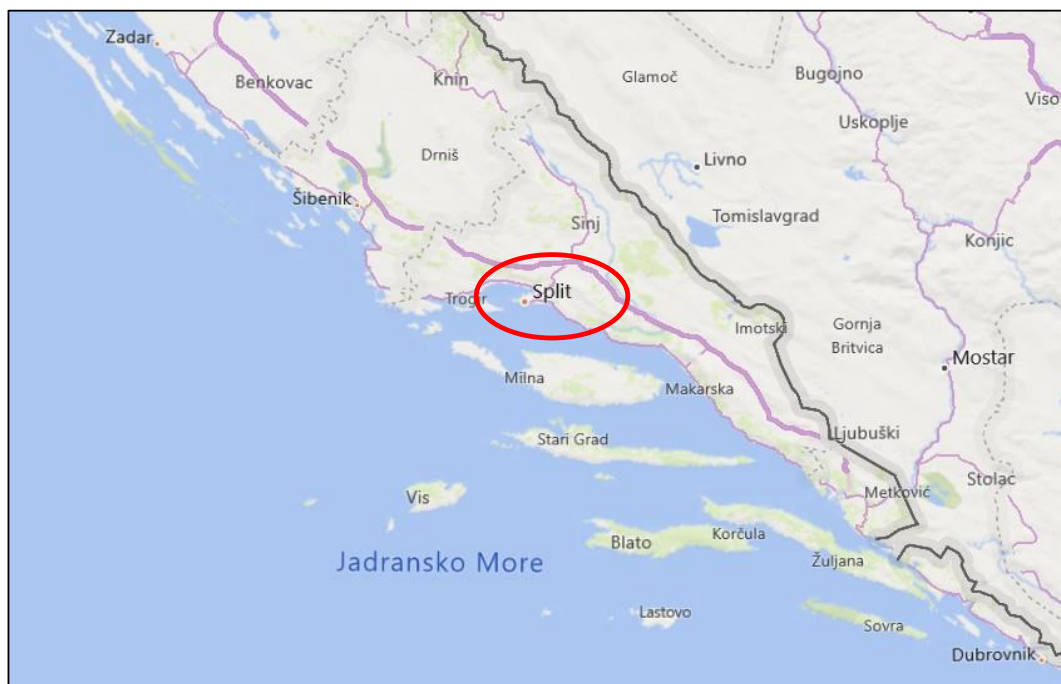
Predmet procjene je:

- Građevinsko zemljište
- dio č.zem. 6880/21 (dio k.č. 1411/33), k.o. Split

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu "korištenja i namjene prostora" izmjene i dopune GUP-a Grada Splita, nalazi u poslovno-stambenoj zoni K5. Temeljem kartografskog prikaza Urbana pravila 4B isto se nalazi u niskokonolidiranom području - 3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostor mješovite izgradnje. Sukladno tekstualnom dijelu GUP-a (Službeni glasnik Grada Splita br. 3), predviđeno je poslovno-stambena izgradnja s maksimalnim udjelom stambenog od 50%. Prostornih planski pokazatelji (za poslovnu namjenu): kig=0,40, kisN=1,6. Predmetno zemljište s obzirom na oblik i način korištenja, smatra se kategorijom 2. U naravi predstavlja dvorišni dio okolnih poslovnih objekata, tj. hortikulturalni dio, pješački pristup, terase ugostiteljskih objekata, interne servisne ceste itd. Predmet ove procjene je dio zemljišta u procijenjenoj površini od 204,00 m² koji se nalazi sa zapadne strane između Zrinsko-Frankopanske ulice i objekta izgrađenog na k.č. zem. 1411/37 (skica u privitku). Točnu površinu potrebno je utvrditi geodetskim elaboratom.

- Makro lokacija (položaj grada / općine)

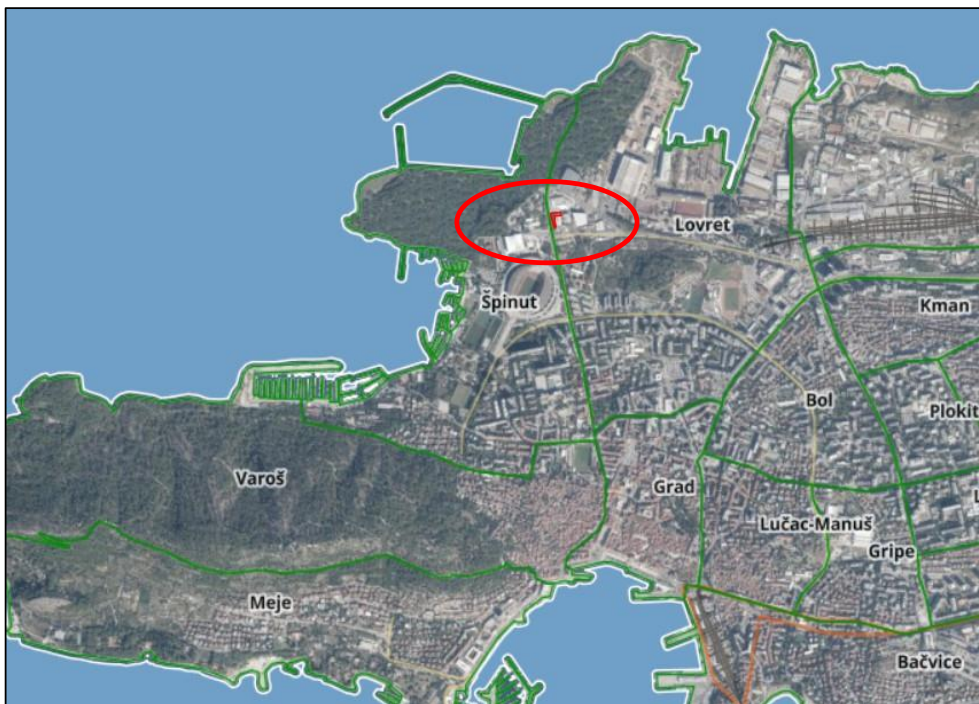
Split je najveći grad u Dalmaciji, te po broju stanovnika i drugi najveći grad u Hrvatskoj. Prema zadnjem popisu stanovništva, provedenom 2011. godine, Split ima 178.192 stanovnika, druga je po veličini hrvatska trgovačka luka, najveća putnička luka u Hrvatskoj i treća luka na Sredozemlju po broju putnika. Upravno je središte Splitsko-dalmatinske županije i gravitira mu područje triju najjužnijih hrvatskih županija



- Mikro lokacija (položaj u gradu / naselju)

Predmetno građevinsko zemljište je locirano u Gradu Splitu, sjeverni poslovni predio gradskog kotara "Lovret", sjeverno od centra grada. Nalazi se uz dominantnu gradsku ulicu "Zrinsko frankopansku".

Mikro okolicu čine stambeni objekti kolektivne stanogradnje, poslovni objekti, mješoviti objekti, javni objekti, vojarna, sportski objekt, itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.



- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

- Zemljišna knjiga (e-izvadak u prilogu procjene)

			k.o.	Split	Broj ZK uložka	15553
R.br.	Broj zemljišta	uporaba zemljišta	površina (m2)	B Vlastovnica		C Teretovnica
3.	6880/21	DVOR	1202	1. Vlasnički dio: 1/1 ALKOM D.O.O. SPLIT, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58		Prema izvratku

UKUPNO: 1202

- Katastarski operat (e-izvadak u prilogu procjene)

		k.o.	Split	Broj PL	11499
katastarska čestica	način uporabe zemljišta			površina (m2)	
1411/33	DVOR			1202	

UKUPNO: 1202

- e- Izvadak iz katastarskog plana



- Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

- e- Uvid u prostorno plansku dokumentaciju (izvadak/tci u prilogu procjene)

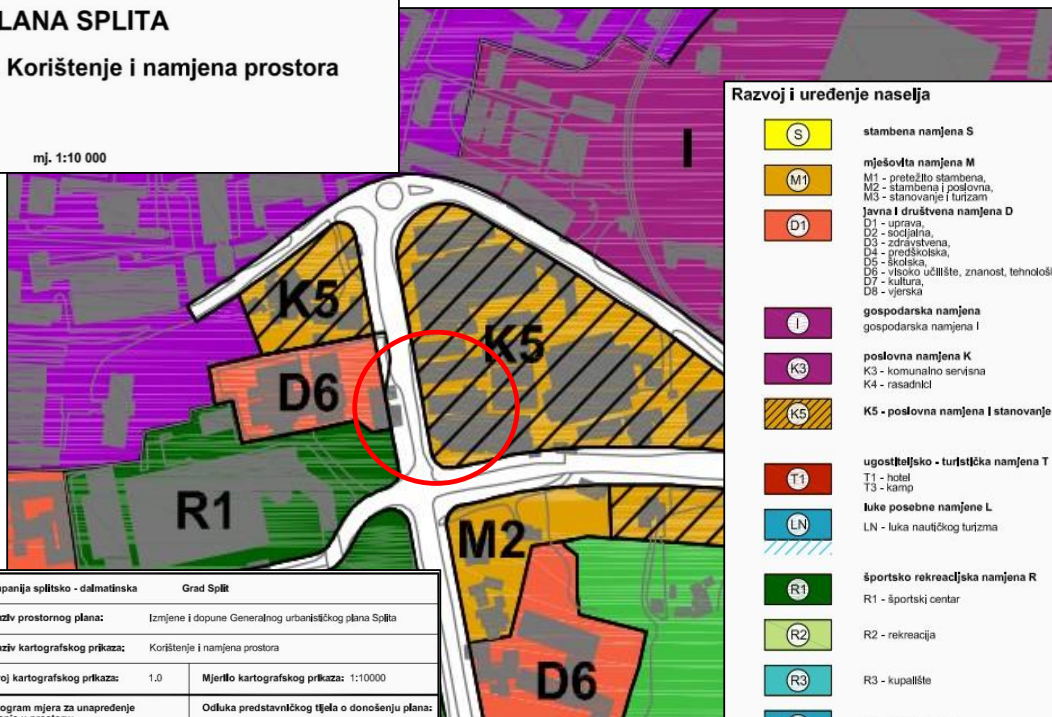
Generalni urbanistički plan Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu "korištenja i namjene prostora" izmjene i dopune GUP-a Grada Splita, nalazi u poslovno-stambenoj zoni K5. Temeljem kartografskog prikaza Urbana pravila 4B isto se nalazi u niskokonolidiranom području - 3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostor mješovite izgradnje. Predmet procjene je dio zemljišta u procjenjenoj površini od 204,00 m² koji se nalazi sa zapadne strane između Zrinsko-Frankopanske ulice i objekta izgrađenog na k.č. zem. 1411/37 (skica u privitku).

IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SPLITA

1. Korištenje i namjena prostora

mj. 1:10 000



Županija splitsko - dalmatinska		Grad Split	
Naziv prostornog plana:		Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita	
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena prostora	
Broj kartografskog prikaza:		1.0	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:10000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	
"Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06.		"Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08.	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan	
"Slobodna Dalmacija", 29.07.2007.		od: 06.08.2007. do: 04.09.2007.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
		Marijana Bronzović, dia	
Suglasnost na plan prema članku 24., 26. i 45a. Zakona o prostornom uređenju		datum: 19.12.2007.	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-01/00055/AU		datum: 16.01.2008.	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/218			
Pravna osoba koja je izradila plan:		URBOS d.o.o. Split	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba:	
		Gordana Radman, dia	
Koordinator plana:		Gordana Radman, dia	
Stručni tim u izradi plana:			
Gordana Radman, dia		Katarina Puljić, dia	
Hrvoje Bota, dia		mr sc. Zoran Radman, prof.	
Larisa Bačić, dij		Seka Roje, arh. teh.	
Maja Madžarac, dipl. oec.			
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:	
		Željko Jerkov	
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

Razvoj i uređenje naselja

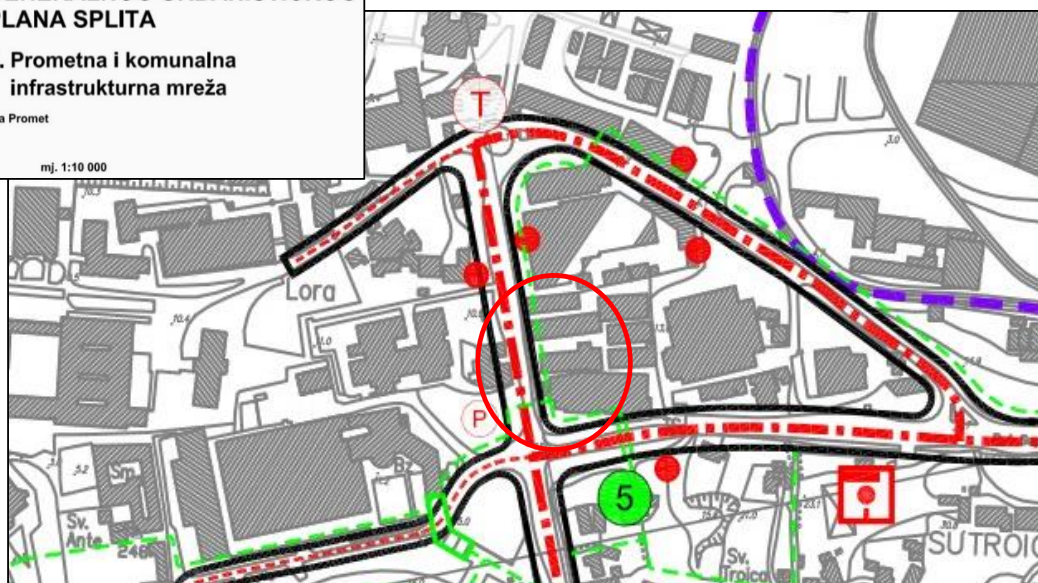
	stambena namjena S
	mješovita namjena M
	M1 - pretežno stambena, M2 - stambena i poslovna, M3 - stanovanje i turizam
	javna i društvena namjena D
	D1 - uprava, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - visoko učilište, znanost, tehnološki parkovi, D7 - kultura, D8 - vjerska
	gospodarska namjena
	gospodarska namjena I
	poslovna namjena K
	K3 - komunalno servisa, K4 - rasadnici
	K5 - poslovna namjena i stanovanje
	ugostiteljsko - turistička namjena T
	T1 - hotel, T3 - kamp
	luke posebne namjene L
	LN - luka nautičkog turizma
	športsko rekreacijska namjena R
	R1 - športski centar
	R2 - rekreacija
	R3 - kupalište
	LS - športska luka
	javne zelene površine
	Z1 - javni park, Z2 - uređeno zelenilo (odmoriste), Z4 - spomen-park
	zaštitno zelenilo i pejzažne površine
	Z5 - zaštitno i pejzažno zelenilo, Z6 - zaštitno i pejzažno zelenilo s postojećim građevinama
	PŠ - park-šuma Marjan
	posebna namjena N
	površine Infrastrukturnih sustava IS
	IS1 - morska luka (međunarodni značaj), IS2 - željeznica (željeznička pruga, kolodvor), IS3 - autobusni kolodvor (međunarodni), IS4 - poštanski centar, IS5 - pročistač otpadnih voda, IS6 - transformatorska stanica 110/35kV i više
	ostale luke
	LB - brodograđijska luka
	LV - vojna luka
	LO - ostale luke
	orijentacijska površina za razvoj luka
	grobje

IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SPLITA

3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

3.a Promet

mj. 1:10 000



Županija splitsko - dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Promet
Broj kartografskog prikaza:	3.a
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
"Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06,	"Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08,
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan
"Slobodna Dalmacija", 29.07.2007.	od: 06.08.2007. do: 04.09.2007.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	Marijana Bronzović, dia
Suglasnost na plan prema članku 24., 26. i 45a. Zakona o prostornom uređenju	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-01/00055/AU	datum: 19.12.2007.
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/218	datum: 16.01.2008.
Pravna osoba koja je izradila plan:	URBOS doo Split
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
	Gordana Radman, dia
Koordinator plana:	Gordana Radman, dia
Stručni tim u izradi plana:	
Gordana Radman, dia	Katarina Pujić, dia
Hrvoje Bota, dia	mir sc. Zoran Radman, prof.
Larisa Badic, diag	Seka Roje, arh. teh.
Maja Madiraca, dipl. oec.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
	Željko Jerkov
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

Granice

- obuhvat GUP-a
- zaštićeno obalno područje mora
- granica gradskih projekata:
- Gradska luka - istočna obala i Duilovo

Promet

Cestovni promet

- gradska magistrala
- glavna gradska ulica
- gradska ulica
- sabirna ulica
- pristupna ulica
- tunel

postojeće planirano

- glavni pješački pravci
- glavni autobusni kolodvor (međunarodni i međugradski)
- autobusni kolodvor (prigradski promet)
- autobusni i kamionski terminal
- autobusni terminal
- autobusno okretanje-terminus
- stajalište autobusa
- otvoreno javno parkiralište
- javne garaže-građevine jedne namjene
- javne garaže-višenamjenske građevine
- javne garaže/parkirališta-ispod/tznad postojećih parkirališta, javno-prometnih površina, igrališta i neuređenih površina
- benzinska postaja

CILJANE IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SPLITA

4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

4.b Urbana pravila
mj. 1:10 000



Županija splitsko-dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Ciljane izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Urbana pravila
Broj kartografskog prikaza:	4.b
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
"Službeni glasnik Grada Splita", broj 28/11	"Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/12
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan:
"Slobodna Dalmacija", 08. studenoga 2011.	od 17. studenoga do 24. studenoga 2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	Ružica Batinić - Santro, dipl. ing. arh.
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (76/07, 38/09, 55/11, 90/11)	Zagreb, 04. siječnja 2012.
Klasa: 350-02/11-12/2 Urb.: 531-06-12-2	
Pravna osoba koja je izradila plan:	Institut IGH d.d. Zavod za prostorno planiranje Odsjel. Završetka u PC Split
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
	dr. sc. Zrinka Rudež, dipl. ing. arh.
Odgovorna voditeljica plana:	Ivana Bojić, dipl. ing. arh.
Stručni tim u izradi plana:	Grad Split
IGH d.d., Ivana Bojić, dipl. ing. arh., Dražen Pejković, dipl. ing. arh., Gorana Barbarić, mag. ing. arh., Dr. sc. Goran Vego, dipl. ing. grad.	Jure Marić, prof., Nikša Begović, ing. oec., Kapar d.o.o., Ante Kovačević, dipl. ing. el.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednica predstavničkog tijela:
	Nevenka Bečić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

Urbana pravila

1. VISOKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 1.1. Zaštita i revitalizacija povijesne baštine - povijesna jezgra Splita
- 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine
- 1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje
- 1.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićene blokovske izgradnje XIX. i XX. stoljeća
- 1.5. Zaštita, uređivanje i dogradnja vrijedne niske izgradnje u obalnom području - prostori Bačvice, Meje
- 1.6. Vrijedno priobalno područje Bačvice - stroga zaštita, prenamjena u javne sadržaje
- 1.7. Park šuma Marjan - zaštita i održavanje
- 1.7a. Parkovi Zvončac, Sustipan, Strossmayerov i Vidovića park
- 1.7b. Park šuma s postojećim građevinama južno od Setališta I. Meštrovića
- 1.7c. Park šuma s mogućom rekonstrukcijom postojećih građevina za javne sadržaje i ekskluzivni turizam - Vila Dalmacija
- 1.7d. Park šuma s mogućom rekonstrukcijom i dogradnjom postojećih sadržaja
- 1.8. Dovršeni kompleksi jedne, pretežito javne namjene - posebno vrijedni - zaštita namjene, uređivanje i moguća dopuna potrebnim sadržajima
- 1.9. Prirodne plaže, zaštita namjene i uređenje
- 1.9a. Uredene plaže u zaštićenim i vrijednim područjima

2. KONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 2.1. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja
- 2.1a. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja u kontaktnoj zoni Marjana
- 2.2. Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje
- 2.3. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih prostora mješovite gradnje
- 2.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja planiranih naselja niske gradnje na bivšoj i novijoj periferiji
- 2.5. Uređivanje i urbana obnova pretežito izgrađenih prostora mješovite gradnje
- 2.6. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih cjelovitih kompleksa jedne namjene
- 2.7. Uređivanje, urbana obnova i dogradnja kompleksa jedne namjene
- 2.8. Zaštita, formiranje, održavanje i njegovanje parkova
- 2.9. Umjetne plaže - nasute; uređivanje, pošumljavanje

3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostora mješovite izgradnje
- 3.2. Nova regulacija na pretežito neizgrađenom prostoru
- 3.3. Djelomično izgrađeni prostori - postojeća regulacija na temelju usvojenih planova
- 3.4. Zaštitne i vrijedne pejzažne površine
- 3.5. Vrijedne pejzažne površine s rekreacijskim i turističkim sadržajima

GP Gradski projekti



obuhvatiti pojedinačnih zahvata

5. REZULTATI OČEVIDA I FOTODOKUMENTACIJA, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICE (čl. 68 Pravilnika)

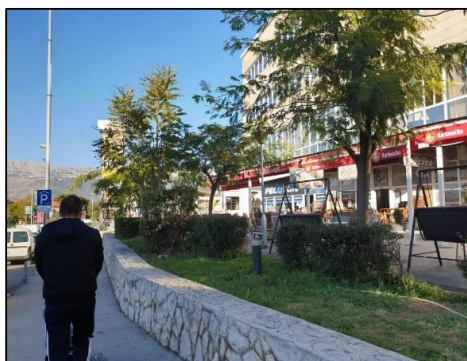
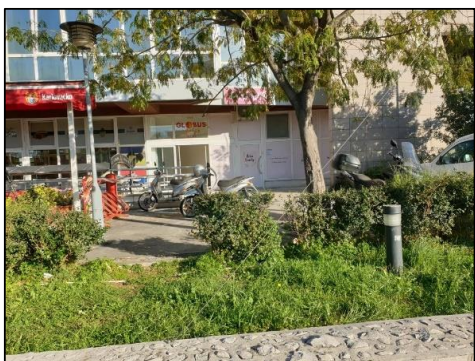
Nekretnini se pristupa s javne i komunalno opremljene površine.

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Mikro okolicu čine stambeni objekti kolektivne stanogradnje, poslovni objekti, mješoviti objekti, javni objekti, vojarna, sportski objekt, itd. Prometna povezanost na samom mikro lokalitetu je dobra.

Karakteristične fotografije stvarnog stanja nekretnine te obilježja okolinih nekretnina i drugih odlučnih činjenica:

* datum očevida: 26.11.2020.



6. KAKVOĆA I OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

- Prostorno planska dokumentacija

- Generalni urbanistički plan Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

Predmetno zemljište se sukladno kartografskom prikazu "korištenja i namjene prostora" izmjene i dopune GUP-a Grada Splita, nalazi u poslovno-stambenoj zoni K5. Temeljem kartografskog prikaza Urbana pravila 4B isto se nalazi u niskokonolidiranom području - 3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostor mješovite izgradnje. Predmet procjene je dio zemljišta u procjenjenoj površini od 204,00 m² koji se nalazi sa zapadne strane između Zrinsko-Frankopanske ulice i objekta izgrađenog na k.č. zem. 1411/37 (skica u privitku).

- Pristup javno-prometnoj površini

Nekretnini se pristupa s javne i komunalno opremljene površine.

- Popis zemljišta i obilježja

oznaka zemljišta	katastarska općina	površina (m ²)	mjera korištenja (kis)	kategorija zemljišta	arondacijska površina	namjena
			(čl. 11 Pravilnika)	(čl. 10 Pravilnika)	(čl. 22 Pravilnika)	
dio 6880/21	Split	204,00	1,6	2	NE	K5
Σ		204,00				

- Napomene o nekretnini

Na predmetnom zemljištu i okolnim zemljištima nisu primjećene štetne imisije.

Relevantna dokumentacija korištena prilikom izrade procjene se može pronaći u prilogu.

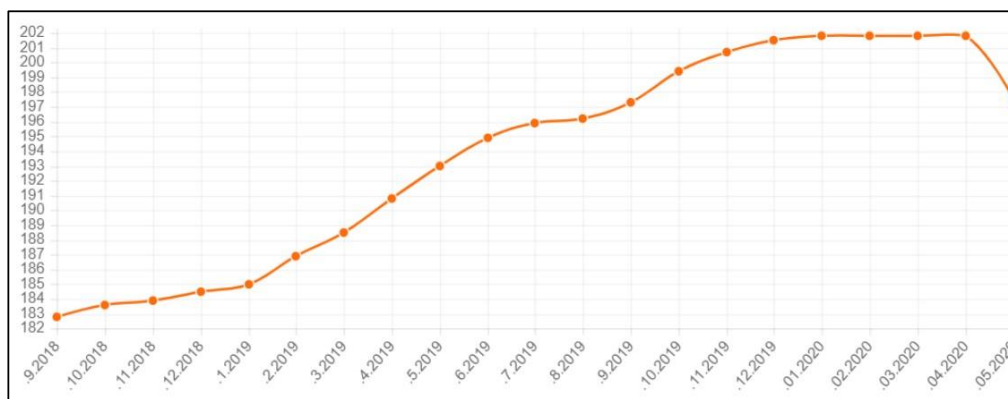
Nema drugih napomena o nekretnini.

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU (čl. 6, 68 Pravilnika)

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju i potvrđuju oporavak, ali smo mišljenja da će još određeno vrijeme potražnja rasti i da će trebati još vremena da se tržište nekretnina stabilizira.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Split** spada u **VIII. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina, pogotovo u kontekstu korelacije broja transakcija i postignutih cijena. "Covid" situacija je utjecala na trenutno stanje na tržištu nekretnina. Vodno je manji broj transakcija, odnosno realizacija. Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače. Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA (čl. 57 Zakona, čl. 68 Pravilnika)

Tržišni podaci su prikupljeni pomoću mrežne aplikacije eNekretnine "pažnjom dobrog stručnjaka". Sukladno *Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)* prilikom prikupljanja podataka vodilo se načelom: "Kod podataka za procjene vrijedi načelo da kvaliteta ne ovisi o kvantiteti, odnosno da manji broj kvalitetnih podataka znatno bolje rješenje od velikog broja loših podataka". Također, niže korišteni tržišni podaci su relevantni podaci izabrani "pažnjom dobrog stručnjaka" vodeći računa o *podudarnosti podatka*, što znači da je odabiru prethodila pažljiva uredska obrada tj. selekcija podataka. Najpodudarniji ulazni tržišni podaci su:

Poredba 1:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovno-stambene namjene - K5, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina tj. uz prometnu državnu cestu oznake DC8 (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
7311/1		Split
veličina (m ²)		cijena (kn)
1.712,00		4.617.489,06
cijena (€)		cijena (€/m ²)
619.800,00		362,03
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
02/2020		7,45
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	1,60	Domovinskog rata

Izvor: e-nekretnine

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1302747
Datum pregleda	26.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4304725
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.08.2020
Površina u prometu	1.712,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.617.489,06
Datum ugovora	12.02.2020
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 uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RAVNE NJIVE - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K5 - POSLOVNA NAMJENA I STANOVANJE

Poredba 2:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovno-stambene namjene - K5, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina tj. uz prometnu državnu cestu oznake DC8 (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne neketnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
1672		Split
veličina (m ²)		cijena (kn)
3.442,00		12.624.018,10
cijena (€)		cijena (€/m ²)
1.699.100,00		493,64
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
11/2018		7,43
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	1,60	Put Supavla

Izvor: e-nekretnine

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1042924
Datum pregleda	25.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3966617
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	3.442,00
Površina u prometu	12.624.018,10
Vrijednost nekretnine (KN)	20.11.2018
Datum ugovora	
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	LOVRET - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K5 - POSLOVNA NAMJENA I STANOVANJE

Poredba 3:

Opis zemljišta: Usporedno zemljište poslovne namjene - K, navedenih obilježja, koje se nalazi u sličnom mikrolokalitetu kao predmetna nekretnina tj. uz prometnu državnu cestu oznake DC8 (pogledati prikaz lokacije i mikro okruženja).

Obilježja usporedne nekretnine:

oznaka zemljišta		katastarska općina
3601/6		Split
veličina (m ²)		cijena (kn)
110,00		468.741,00
cijena (€)		cijena (€/m ²)
63.200,00		574,55
datum transakcije		tečaj na datum transakcije (kn)
04/2019		7,42
kategorija	mjera korištenja	ulica
1	1,60	DC8

Izvor: e-nekretnine

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1089786
Datum pregleda		19.11.2020.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4020873
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		110,00
Vrijednost nekretnine (KN)		468.741,00
Datum ugovora		12.04.2019
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.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MEJAŠI - MJESOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Prikaz lokacije i mikro okruženja predmetne i poredbenih nekretnina

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 24 i 24 Zakona)

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.

- troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

- Odabir metode procjenjivanja (čl. 24 Zakona)

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja sukladno *Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina* čl. 24.

10. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 7, 19, glava III. "Stanje (kakvoća) nekretnine i interkvalitativno izjednačenje" Pravilnika)

- Međuvremensko izjednačenje (čl. 7 Pravilnika)

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			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾				
Tromjesečje			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Year	Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2011.	Q1		108,81	109,30	109,56	110,21	108,42
	Q2		110,53	112,99	109,90	111,56	111,23
	Q3		111,31	113,91	110,58	113,02	111,32
	Q4		111,99	116,00	110,26	113,66	111,82
2012.	Q1		111,36	115,41	109,59	112,52	111,29
	Q2		109,86	114,15	107,95	110,41	110,02
	Q3		109,09	112,83	107,50	109,44	109,21
	Q4		105,40	108,60	104,12	107,31	104,43
2013.	Q1		105,28	110,72	102,69	105,31	105,73
	Q2		104,63	108,07	103,19	103,16	105,24
	Q3		104,97	109,24	103,05	103,19	106,99
	Q4		103,63	107,39	102,01	102,36	104,13
2014.	Q1		102,94	105,29	101,96	102,04	103,26
	Q2		103,82	106,19	102,83	102,23	104,71
	Q3		103,00	107,84	100,87	102,29	102,69
	Q4		102,14	106,86	100,07	102,17	102,80
2015.	Q1		101,05	100,87	101,12	101,62	101,00
	Q2		99,13	98,67	99,33	99,84	98,47
	Q3		99,86	100,98	99,37	99,92	100,01
	Q4		99,96	99,48	100,18	98,62	100,51
2016.	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Split	Split	Split		
Katastarska čestica:	7311/1	1672	3601/6		
Datum transakcije:	02/2020	11/2018	04/2019		
Površina (m2):	1.712,00	3.442,00	110,00		
Prodajna vrijednost (€):	619.800	1.699.100	63.200		
Cijena (€/m2):	362,03	493,64	574,55		
Cijena (kn/m2):	2.697	3.668	4.261		
Indeks / dan transakcije:	125,39	113,50	119,24		
Indeks / dan vrednovanja:	126,30	126,30	126,30		
Korekcijski faktor:	1,01	1,11	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	2.716,71	4.081,26	4.513,59		

- Interkvalitativno izjednačenje (čl. 19 Pravilnika)

PREDMET PROCJENE:					
Kategorija:	1	(čl. 10 Pravilnika)			
Mjera korištenja (kis):	1,60	(čl. 11 Pravilnika)			
Površina (m ²):	204,00				
IZJEDNAČENJE:					
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Split	Split	Split		
Međuvrem. izjednač. cijena:	2.716,71	4.081,26	4.513,59		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orientacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3 Pravilnika)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	0,60	0,60	0,60		
Obrazloženje: Koeficijent je korišten (predmetno zemljište je 2. kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamječen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamječen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kis):	1,60	1,60	1,60		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su približne jednake mjere građevinskog korištenja)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	-0,40	-0,40	-0,40		
Prilagodba (%):	-40%	-40%	-40%		
Korigirana vrijednost (kn):	1.630,02	2.448,76	2.708,15		

11. STATISTIČKA OBRADA (čl. 68 Pravilnika)

Prosjeak:	2.262,31				
Odstupanja od prosjeka:	-632,29	186,45	445,84		
Kvadrat odstupanja:	399.786,56	34.762,02	198.774,21		
<i>suma</i>	633.322,79				
Standardno odstupanje:	459,46	20,31%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	918,93				
Odstupanja od prosjeka:	-27,95%	8,24%	19,71%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	2.262,31				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	299,25				
Vrijednost nekretnine (kn):	461.511,25				
Vrijednost nekretnine (eur):	61.046,46				

- Posebne napomene u svezi nekretnine i eventualni specifični dodatci i odbici za vrednovanje iste

Nema posebnih napomena

12. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

dio č.zem. 6880/21 (dio k.č. 1411/33), k.o. Split

na dan kakvoće: 26.11.2020.

na dan vrednovanja: 26.11.2020.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

Tečajna lista broj 224, utvrđena na dan 17.11.2020., primjenjuje se od 18.11.2020. 7,56 kn

zaokruženo
(čl. 68. st. 5 Pravilnika)

61.000,00 €
460.000,00 Kn

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom, i kao takav predstavlja stručno mišljenje.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Franjo Veig, ing.arh. (p.p.)
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Zdeslav Veig, mag.ing.geod.
et geoinf.
direktor VEIG EKSPERT d.o.o.


VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodeziju, ekspertizu, vještačenja i procjene

13. UPORABA DOKUMENTA I PRILOZI (čl. 67 st. 7, čl. 68 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja
- 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
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u točki 4. tj. Zadatku ovog Procjembenog elaborata, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.
- Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.

VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodetsku ekspertizu, vještovanja i procjene

DOKUMENTACIJA**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
 Stanje na dan: 17.09.2020. 23:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15553

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22362/2016
 Aktivne plombe: Z-3525/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A**

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 6880/2	NEPLODNO			51	
2.	ZEM 6880/20	NEPLODNO			48	
3.	ZEM 6880/21	DVOR			1202	
4.	ZEM 6880/22	NEPLODNO			52	
		UKUPNO:			1353	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ALKOM D.O.O. SPLIT, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.11.2020. 23:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 11499

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"ALKOM-INVEST", ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 58, 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
		1411/33	JOSIPA PODUJE	1202	18		
			DVOR	1202			
Ukupna površina katastarskih čestica				1202			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

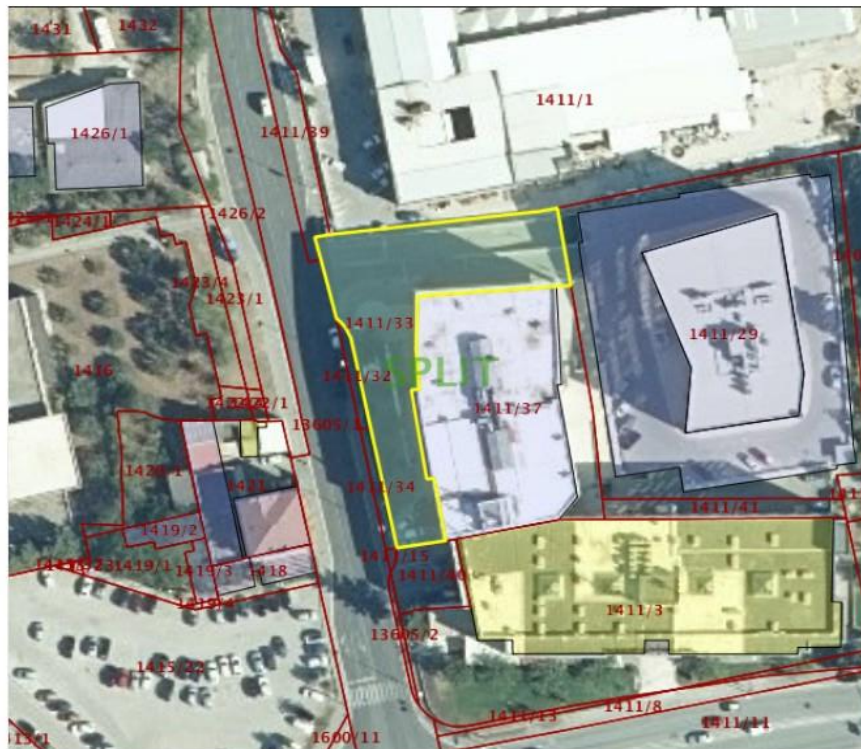
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SPLIT, 329835
k.č. br.: 1411/33

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000

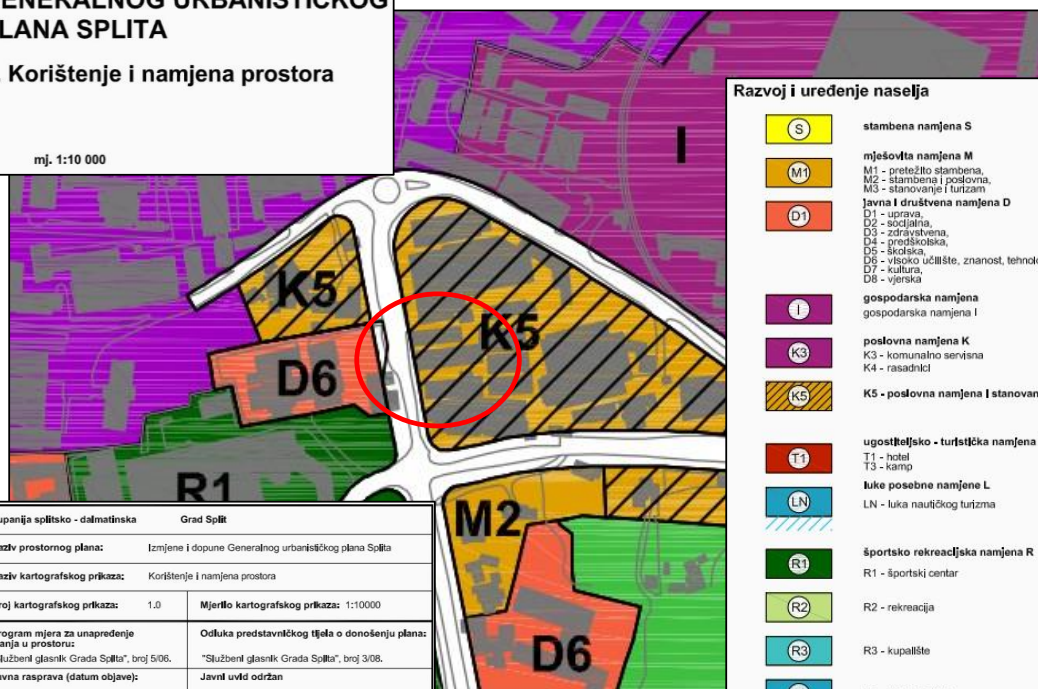


Datum ispisa: 26.11.2020

IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SPLITA

1. Korištenje i namjena prostora

mj. 1:10 000



Županija splitsko - dalmatinska		Grad Split	
Naziv prostornog plana:		Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita	
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena prostora	
Broj kartografskog prikaza:		1.0	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:10000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	
"Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06.		"Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08.	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan	
"Slobodna Dalmacija", 29.07.2007.		od: 06.08.2007. do: 04.09.2007.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
		Marjana Bronzović, dia	
Suglasnost na plan prema članku 24., 26. i 45a, Zakona o prostornom uređenju		datum: 19.12.2007.	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-01/00056/AU		datum: 16.01.2008.	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/218			
Pravna osoba koja je izradila plan:		URBOS d.o.o. Split	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba:	
		Gordana Radman, dia	
Koordinator plana:		Gordana Radman, dia	
Stručni tim u izradi plana:			
Gordana Radman, dia		Katarina Pulić, dia	
Hrvoje Bota, dia		mr sc. Zoran Radman, prof.	
Larisa Bašić, dig		Seka Roje, arh. teh.	
Maja Madžara, dipl. oec.			
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela:	
		Željko Jerkov	
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

Razvoj i uređenje naselja

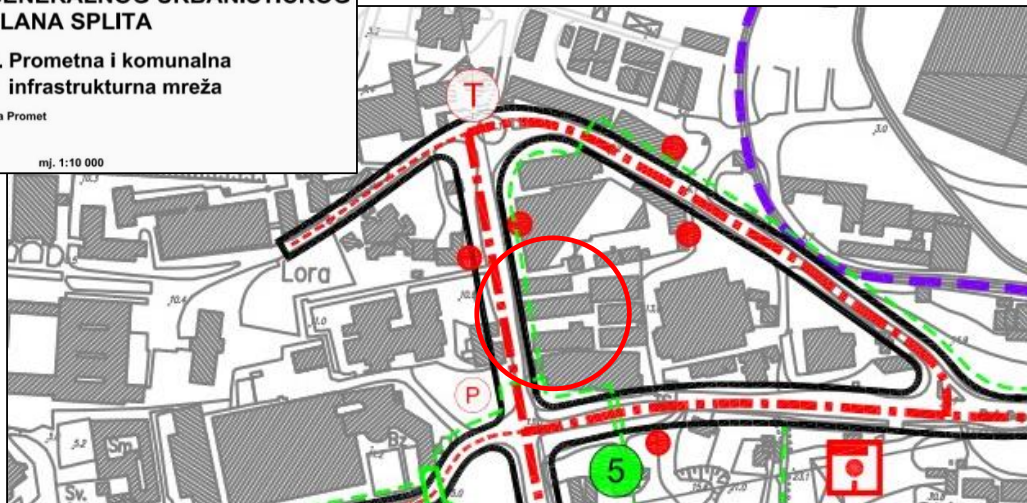
	stambena namjena S
	mješovita namjena M
	M1 - pretežito stambena, M2 - stambena i poslovna, M3 - stanovanje i turizam
	javna i društvena namjena D
	D1 - uprava, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - visoko učilište, znanost, tehnološki parkovi, D7 - kultura, D8 - vjerska
	gospodarska namjena
	gospodarska namjena I
	poslovna namjena K
	K3 - komunalno servisa, K4 - rasadnici
	K5 - poslovna namjena i stanovanje
	ugostiteljsko - turistička namjena T
	T1 - hotel, T3 - kamp
	luke posebne namjene L
	LN - luka nautičkog turizma
	športsko rekreacijska namjena R
	R1 - športski centar
	R2 - rekreacija
	R3 - kupalište
	LS - športska luka
	javne zelene površine
	Z1 - javni park, Z2 - uređeno zelenilo (odmoriste), Z4 - spomen-park
	zaštitno zelenilo i pejzažne površine
	Z5 - zaštitno i pejzažno zelenilo, Z6 - zaštitno i pejzažno zelenilo s postojećim građevinama
	PS - park-šuma Marjan
	posebna namjena N
	površine Infrastrukturnih sustava IS
	IS1 - morska luka (međunarodni značaj), IS2 - željeznica (željeznička pruga, kolodvor), IS3 - autobusni kolodvor (međunarodni), IS4 - poštanski centar, IS5 - pročišćivač otpadnih voda, IS6 - transformatorska stanica 110/35kV i više
	ostale luke
	brodogradilišna luka
	LV - vojna luka
	LO - ostale luke
	orijentacijska površina za razvoj luka
	grobje

IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SPLITA

3. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

3.a Promet

mj. 1:10 000



Županija splitsko-dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Promet
Broj kartografskog prikaza:	3.a
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
"Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06,	"Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08,
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan
"Slobodna Dalmacija", 29.07.2007.	od: 06.08.2007. do: 04.09.2007.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	Marijana Bronzović, dia
Suglasnost na plan prema članku 24., 26. i 45a. Zakona o prostornom uređenju	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-01/00055/AU	datum: 19.12.2007.
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/218	datum: 16.01.2008.
Pravna osoba koja je izradila plan:	URBOS d.o.o. Split
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
	Gordana Radman, dia
Koordinator plana:	Gordana Radman, dia
Stručni tim u izradi plana:	
Gordana Radman, dia	Katarina Puljić, dia
Hrvoje Bota, dia	mr sc. Zoran Radman, prof.
Larisa Bačić, dia	Seka Roje, arh. teh.
Maja Madžarac, dipl. oec.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
	Željko Jerkov
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

Granice

- obuhvat GUP-a
- zaštićeno obalno područje mora
- granica gradskih projekata:
- Gradska luka - istočna obala i Duičovo

Promet

Cestovni promet

- gradska magistrala
- glavna gradska ulica
- gradska ulica
- sabirna ulica
- pristupna ulica
- tunel

postojeće planirano

- glavni pješački pravci
- glavni autobusni kolodvor (međunarodni i međugradski)
- autobusni kolodvor (prigradski promet)
- autobusni i kamionski terminal
- autobusni terminal
- autobusno okretanje-terminus
- stajalište autobusa
- otvoreno javno parkiralište
- javne garaže-gradevine jedne namjene
- javne garaže-višenamjenske građevine
- javne garaže/parkirališta-ispod/tznad postojećih parkirališta, javno-prometnih površina, igrališta i neuređenih površina
- benzinska postaja

CILJANE IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SPLITA

4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

4.b Urbana pravila
mj. 1:10 000



Županija splitsko-dalmatinska	Grad Split
Naziv prostornog plana:	Cijane izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita
Naziv kartografskog prikaza:	Urbana pravila
Broj kartografskog prikaza:	4.b
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10000
Odluka o izradi izmjena i dopuna: "Službeni glasnik Grada Splita", broj 28/11	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/12"
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 08. studenoga 2011.	Javni uvid održan: od 17. studenoga do 24. studenoga 2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ružica Batinić - Santro, dipl. ing. arh.
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (76/07, 38/09, 55/11, 90/11) Klasa: 350-02/11-12/2 Urb.: 531-06-12-2	Zagreb, 04. siječnja 2012.
Pravna osoba koja je izradila plan:	Institut IGK d.d. Zavod za prostorno planiranje Odsjek Zavoda u PC Split
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: dr. sc. Zrinka Rudež, dipl. ing. arh.
Odgovorna voditeljica plana:	Ivana Bojić, dipl. ing. arh.
Stručni tim u izradi plana: IGK d.d. Ivana Bojić, dipl. ing. arh. Dražen Pejković, dipl. ing. arh. Gorana Barbarić, mag. ing. arh. Dr. sc. Goran Vego, dipl. ing. grad.	Grad Split Branka Mimica, dipl. ing. arh. Miro Macura, dipl. iur. Kapar d.o.o. Ante Kovačević, dipl. ing. el.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednica predstavničkog tijela: Nevenka Bečić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

Urbana pravila

1. VISOKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 1.1. Zaštita i revitalizacija povijesne baštine - povijesna jezgra Splita
- 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine
- 1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje
- 1.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićene blokovske izgradnje XIX. i XX. stoljeća
- 1.5. Zaštita, uređivanje i dogradnja vrijedne niske izgradnje u obalnom području - prostori
- 1.6. Bačvice, Meje
- 1.7. Vrijedno priobalno područje Bačvice - stroga zaštita, prenamjena u javne sadržaje
- 1.7a. Park šuma Marjan - zaštita i održavanje
- 1.7b. Parkovi Zvončac, Sustipan, Strossmayerov i Vidovića park
- 1.7c. Park šuma s mogućom rekonstrukcijom postojećih građevina za javne sadržaje i ekskluzivni turizam - Vila Dalmacija
- 1.7d. Park šuma s mogućom rekonstrukcijom i dogradnjom postojećih sadržaja
- 1.8. Dovršeni kompleksi jedne, pretežitno javne namjene - posebno vrijedni - zaštita namjene, uređivanje i moguća dopuna potrebnim sadržajima
- 1.9. Prirodne plaže, zaštita namjene i uređenje
- 1.9a. Uređene plaže u zaštićenim i vrijednim područjima

2. KONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 2.1. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja
- 2.1a. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja u kontaktnoj zoni Marjana
- 2.2. Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje
- 2.3. Zaštita i uređivanje pretežitno dovršenih prostora mješovite gradnje
- 2.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja planiranih naselja niske gradnje na bivšoj i novijoj periferiji
- 2.5. Uređivanje i urbana obnova pretežitno izgrađenih prostora mješovite gradnje
- 2.6. Zaštita i uređivanje pretežitno dovršenih cjelovitih kompleksa jedne namjene
- 2.7. Uređivanje, urbana obnova i dogradnja kompleksa jedne namjene
- 2.8. Zaštita, formiranje, održavanje i njegovanje parkova
- 2.9. Umjetne plaže - nasute; uređivanje, pošumljavanje

3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostora mješovite izgradnje
- 3.2. Nova regulacija na pretežitno neizgrađenom prostoru
- 3.3. Djelomično izgrađeni prostori - postojeća regulacija na temelju usvojenih planova
- 3.4. Zaštitne i vrijedne pejzažne površine
- 3.5. Vrijedne pejzažne površine s rekreativnim i turističkim sadržajima

GP Gradski projekti



obuhvati pojedinačnih zahvata

