



**PROCJEMBENI ELABORAT
STRUČNO MIŠLJENJE
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Broj elaborata: 103/2023
Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Nekretnina: č. zem. Br.: 3383 k.o. Donja Podstrana
k.č.z. 3383 k.o. Donja Podstrana
Lokacija: Podstrana
Naručitelj: OPĆINA PODSTRANA, TRG DR. FRANJE TUĐMANA 3, 21312
PODSTRANA, OIB: 40910925478
Datum: 26.04.2023.

IZRADIO:



Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

| | |
|-------------------------|------|
| Primljeno: 28. 04. 2023 | |
| Klasifikacijska oznaka: | |
| 406-01/23-03/34 | 06-4 |
| 15-23-03 | |

SADRŽAJ :

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU
13. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK

2. IMENOVANJE



**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.

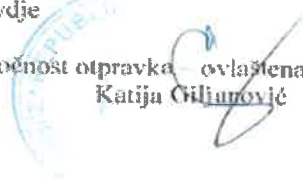
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein.v.r.

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 otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. 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.

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu 26.04.2023.

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno NARUDŽBI BR. 50/2023 Naručitelja od 26. travnja 2023., zatražena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č.z. 3383, k.o. Donja Podstrana s danom vrednovanja 16.11.2022.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina izvlaštene nekretnine procjenjuju se sukladno načelu prethodnog učinka.

Načelo prethodnog učinka (čl. 4, st.1, podstavak 43. Zakona): Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: **Prema načelu prethodnog učinka 06.04.2006. - dan donošenja Izmjene i dopune Prostornog plana Donje Podstrane I.**

Dan vrednovanja: 16.11.2022.

Naručitelj: OPĆINA PODSTRANA, TRG DR. FRANJE TUĐMANA 3, 21312 PODSTRANA, OIB: 40910925478

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija: Podstrana

Općina: Podstrana

Županija: Splitsko - dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Donja Podstrana

ZK IZVADAK: 2859

Nekretnina: č. zem. Br.: 3383 k.o. Donja Podstrana

k.č.z. 3383 k.o. Donja Podstrana

Osnova Procjene: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina nalazi se u Podstrani te na dan očevida predstavlja zapušteno zemljište i vinograd. Predmetna nekretnina ima ukupnu površinu od P=915,00 m², od koje površina od P=329,00 m² predstavlja buduću prometnu površinu, dok preostali dio zemljišta predstavlja građevinsko zemljište. Nekretnina sukladno prethodnom učinku predstavlja zemljište I. kategorije - građevinsko zemljište.

Dozvole ishodne na čestici: Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/18-01/000022, URBROJ: 2181/1-11-00-00/16-18-0005 od 29.11.2018. godine. Rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/20-01/000048, URBROJ: 2181/1-01-11-00-00/04-20-0003, od 31.12.2020. godine. Potvrda o pravomoćnosti Rješenja, KLASA: UP/I-350-05/20-01/000048, URBROJ: 2181/1-01-11-00-00/04-21-0004 od 27.01.2021. godine.

5.4. MAKRO I MIKRO 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 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).

MIKRO



Identifikacija nekretnine izvršena je prema geodetskom elaboratu u prilogu procjembenog elaborata.

6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 16.11.2022.

Općinski sud: Split - ZK odjel Split

| ČESTICA | | | | | | | |
|--------------------|------|------|-------|--------------------|--------|-----------|---|
| ZEMLJIŠNE KNJIGE | | | | KATASTAR | | | Površina čest - ZK (m ²) |
| K.O. | Zkul | zčbr | podul | K.O | kč.br. | pos. List | |
| DONJA PODSTRANA | 2859 | 3383 | | DONJA PODSTRANA | 3383 | 3713 | 915,00 |

Ukupna površina čest.: 915,00 m²Površina buduće prometne
površine.: 329,00 m²Preostali dio zemljišta: 586,00 m²

Vlasnik (zemljišnik):

2. Suvlasnički dio: 1/5
BOŽIKOVIĆ JOZEFINA, OIB: 56079643138, SV.MARTINA 113, PODSTRANA -
SV. MARTIN 21311
STOBREČ

3. Suvlasnički dio: 1/5
VIDOVIĆ MIRA, OIB: 15471505944, SINJSKA 1, 21000 SPLIT

4. Suvlasnički dio: 1/5
PARAĆ TATJANA, OIB: 45662446398, VRLIČKA 43, 21000 SPLIT

5. Suvlasnički dio: 1/5
MARIĆ SILVANA, OIB: 85329485951, SARAJEVSKA 40, 21000 SPLIT

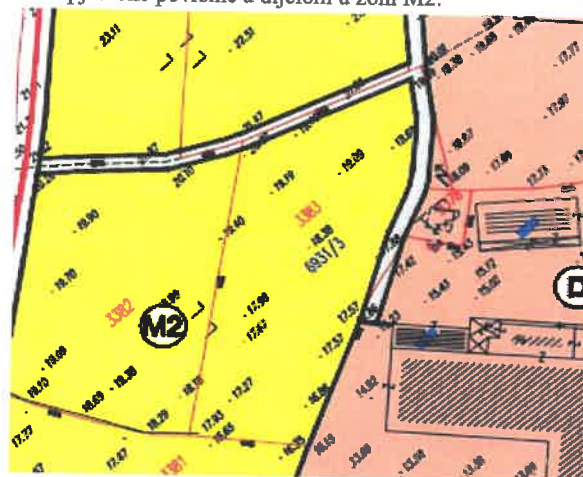
6. Suvlasnički dio: 1/5
ANĐELIĆ IRIS, OIB: 17417350606, OBALA KRALJA TOMISLAVA 17, 21212
KAŠTEL SUĆURAC

Posjednik (katastar): Sukladno upisu

Teret: NEMA, sukladno upisu u zk.u.

6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno Urbanističkom planu uređenja "Petrićevo" - Sveti Martin - UPU 10) predmetna čestica se nalazi dijelom u koridoru kolno pješačke površine a dijelom u zoni M2.



| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| Županija: | SPLITSKO DALMATINSKA | |
| Općina: | PODSTRANA | |
| Naziv prostornog plana: | URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "PETRIĆEVO" - SVETI MARTIN - UPU 10 | |
| Naziv inventarizacijskog plana: | KORIŠTENJE I NAMJENA PLOVRSINA | |
| Broj kartografskog plana: | 1. | Mjerna kartografska skala: 1:1000 |
| Osoba u izradi plana (oblikovno rješenje): Službeni GLASNIK OPĆINE PODSTRANA, br. 1268 I 676 | Osoba predloživatelj plana u dorađenoj planu (oblikovno rješenje): | |
| Životna mapa (planar odgoj): "BUDORINA DALMACIJA" 28. ožujka 2016. | Javni svjed odobrenja: od: 7. siječnja 2012. od: 8. kolovoza 2012. | |
| Prostorni javni nacrt (planar odgoj): "BUDORINA DALMACIJA" 13. ožujka 2011. | Pomoćni javni svjed odobrenja: od: 01. siječnja 2011. od: 28. ožujka 2011. | |
| Planar odgoj odgovarajućeg od prostornog javnog nacrt: | Odgovorna osoba za predložitelj javnog nacrt: | |
| BUDORINA DALMACIJA, d.o.o. ing. građ. | | |
| Odobrenost na plan prema članku 57. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN broj: 78/07, 20/08, 86/11 I 108/11) koji uključuje i izmjene: | | |



Neizgrađeno područje (M2n 4)

Članak 25.

- (1) Unutar izgrađenog područja oznake M2n4 u četnaest prostornih jedinica omogućava se gradnja višestambenih građevina i individualnih stambenih građevina koje mogu biti i stambeno poslovne građevine. Unutar posebno označenih prostornih jedinica (žuto u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. "Način i uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000). Višestambene građevine se mogu graditi kao slobodostojeće građevine prema slijedećim uvjetima:
- minimalna površina građevne čestice za gradnju višestambene i višestambene poslovne građevine je 600 m², sa glavnom frontom najmanje 18 m;
 - unutar prostornih jedinica građevine mogu imati najviše šest stambenih jedinica;
 - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi $k_{iP} = 0,3$ ($k_{iP} = 0,6$);
 - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi $k_{iN} = 1,2$;
 - maksimalna bruto površina građevine iznosi 250 m²;
 - urbanističkim planom je određen građevni pravac uz sabirnu ulicu u pretežno neizgrađenom dijelu područja. Nove građevine trebaju, s najmanje 50 % svoj pročelja, biti smještene na označenom građevnom pravcu;
 - udaljenost građevine od javne prometne površine ili pristupnog puta, potoka ili pješačkog puta iznosi najmanje 5,0 m;
 - najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi H/2 (H visina građevine), ali ne manje od 5 m;
 - maksimalna visina građevina na terenu nagiba manjeg od 30° (uključujući i suterenski) iznosi Po+S+P+3 ili 14,5 m;
 - na kosom terenu, nagiba preko 30°, maksimalna visina građevina sa suterenom iznosi 16,0 m uz uvjet da je maksimalna visina građevine od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najvišem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadzida potkrovlja najviše 9,0 m. Visina građevine na ostalom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 14,5 m;
 - građevine mogu imati kosi krov ili ravni krov. Nagib kosih krovnih ploha je od 18° do 30°, pokrov od crijeva (kanalica, mediteran i sl.);
 - građevine sa više od 4 stana moraju imati pristup na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,5 m barem s jedne strane ulice. Javno prometna površina kojom se pristupa građevini mora biti izvedena u sustavu ulica koje sve moraju imati propisanu minimalnu širinu (do spoja na D8);

36

SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE PODSTRANA

24. siječanj 2012.

Broj 02/2012


- smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za višestambene građevine a za ostale namjene prema uvjetima iz točke 5. ovih odredbi. Osnova za obracun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m²;
- minimalno 40% površine građevne čestice mora biti sačuvano kao prirodni vodonepropusni teren.

(2) Za gradnju individualnih stambenih građevina primjenjuje se stavak 2. članka 23. ovih odredbi

- (2) Za gradnju individualnih stambenih građevina primjenjuje se slijedeće odredbe:
- najmanja površina građevne čestice za gradnju samostojeće građevine iznosi 400 m², za gradnju dvojne građevine 300 m² a za gradnju građevina u nizu 250 m²;
 - u nizu je moguće graditi najviše tri građevine;
 - dvojne građevine moraju imati najmanje 50% površine zajedničkog pročelja uz koje se prislanjaju jedna uz drugu;
 - minimalna širina glavne fronte građevne čestice (prema ulici ili kolnom pristupu) iznosi za gradnju samostojeće građevine 14 m, za gradnju dvojne građevine 12 m a za gradnju građevina u nizu 10 m;
 - najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi za gradnju samostojeće građevine: $k_{iP} = 0,3$ ($k_{iP} = 0,6$);
 - najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi za gradnju samostojeće građevine: $k_{iN} = 0,8$;
 - građevine mogu imati najviše četiri (4) stambene jedinice;

Sukladno gore navedenom na snazi su Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Podstrana III (Sl.gl.Općine Podstrana br. 13/2019), a sukladno kartografskom prikazu predmetna čestica se nalazi u koridoru prometnice, odnosno u zoni buduće javne namjene iu površini od P=329,00 m² dok preostali dio od 586,00 m² predstavljajmešovitju namjenu M2.

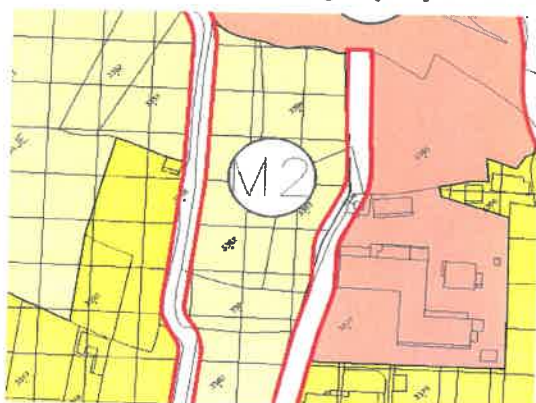



| | | | |
|---|--|--|--|
|  geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukolčanaka 43, 21000 Split, Hrvatska | | Centrala: 021 484 292 Direkcija: 021 484 290 Fax: 021 484 295 RTT: +385 21 484 618 Ž.R.: 2330207-116123090 OIB: 28034504618 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr | |
| | | Županija splitsko - dalmatinska Općina Podstrana | |
| Naziv prostornog plana: | | Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Podstrana | |
| Naziv kartografskog prikaza: | | Građevinska područja naselja | |
| Broj kartografskog prikaza: 4.0 | | Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000 | |
| Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Podstrana", broj 05/18 | | Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: | |
| Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 7.12.2018., mrežna stranica MGIPIU-a, web stranica Općine | | Javni uvid održan: 17. prosinca 2018. do 24. prosinca 2018. | |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: | |
| | | Božen Žvatić, dipl.ing.grad. | |

- granica obuhvata Prostornog plana
- granica obuhvata DPU-a na snazi u vrijeme donošenja I/D PPUO-a
- granica obuhvata UPU-a na snazi u vrijeme donošenja I/D PPUO-a
- granica obuhvata obvezne izrade UPU-a
- prostor ograničenja u ZOP-u (pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte)
- koridor prometnice
- koridor brze ceste širine 150m prema posebnim uvjetima Hrvatskih cesta
- koridor tunela
- alternativni koridor (trasa) ceste
- lungo mare

Sukladno načelu prethodnog učinka Procjenitelj utvrđuje stanje nekretnine prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključenja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Sukladno navedenome Procjenitelj vrši uvid u prostorno plansku dokumentaciju koja prethodi gore navedenom planu.

Prema prostorno planskoj dokumentaciji koja je bila na snazi prije gore navedenog plana (Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Podstrana II (Sl.gl.Općine Podstrana br. 03/06, 08/08, 03/11, 12/17)) predmetna čestica se također nalazi u koridoru prometnice, odnosno za gradnju objekta buduće javne namjene.



| | | | |
|---|--|--|--|
|  geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukolčanaka 43, 21000 Split, Hrvatska | | Centrala: 021 484 292 Direkcija: 021 484 290 Fax: 021 484 295 RTT: +385 21 484 618 Ž.R.: 2330207-116123090 OIB: 28034504618 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr | |
| | | Županija splitsko - dalmatinska Općina Podstrana | |
| Naziv prostornog plana: | | Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Podstrana | |
| Naziv kartografskog prikaza: | | Građevinska područja naselja | |
| Broj kartografskog prikaza: 4.0 | | Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000 | |
| Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Podstrana", broj 22/14 i 6/16 | | Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Podstrana", broj 12/17 | |
| Javna rasprava (datum objave): Mrežne stranice MGIPIU-a i Općine Podstrana, 15.09.2016.; "Slobodna Dalmacija", 15.09.2016. | | Javni uvid održan: od 20. listopada do 03. studenoga 2016. | |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: | |
| | | Božen Žvatić, dipl.ing.grad. | |

- granica obuhvata Prostornog plana
- granica obuhvata DPU-a na snazi u vrijeme donošenja I/D PPUO-a
- granica obuhvata UPU-a na snazi u vrijeme donošenja I/D PPUO-a
- granica obuhvata obvezne izrade UPU-a
- prostor ograničenja u ZOP-u (pojas kopna u širini od 1000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte)
- koridor prometnice
- koridor brze ceste širine 150m prema posebnim uvjetima Hrvatskih cesta
- koridor tunela
- alternativni koridor (trasa) ceste
- lungo mare

Obzirom da se i dalje radi o zemljištu javne namjene, Procjenitelj pregledava prostorno plansku dokumentaciju koja je važila prije gore navedenog prostornog plana, a sve kako bi se utvrdila namjena zemljišta - načelo prethodnog učinka. Prema prostorno planskoj dokumentaciji koja je bila na snazi prije gore navedenog plana (Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Podstrana I (Sl.gl.Općine Podstrana br. 03/06, 08/08“) predmetna čestica se nalazi uzoni građevinskog područja naselja - mješovita namjena pretežito stambena M1 (neizgrađeno).



izgrađeno

neizgrađeno



građevinsko područje naselja – mješovita namjena pretežito stambena M1

| | |
|---|---|
| Županija: SPLITSKO DALMATINSKA | |
| Općina: PODSTRANA | |
| Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PODSTRANA | |
| Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA | |
| Broj kartografskog prikaza: 4.0 | Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000 |
| Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE PODSTRANA br. 508 | odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE PODSTRANA br. 808 |
| Javna rasprava (datum objave): državni list "SLOBODNA DALMACIJA" 31.08.2007.g. | Javni uvid održan: od: 10.09.2007.g. do: 24.09.2007.g. |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: GORDANA GAŠPAR, dipl. ing. građ. |
| Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj suglasnosti klasa: 350-02/08-11/8; Ur.broj: 531-06-08-05 datum: 01. listopada 2008.g.) | |
| Suglasnost na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj suglasnosti klasa: 350-01/08-01/0087; Ur.broj: 2181-02-08-3 datum: 27. svibnja 2008.g.) | |

Članak 25.

(1) Članak 21. se briše i glasi:

„U zonama mješovite namjene - pretežito poslovne M2 višestambene, višestambeno poslovne, poslovne, gospodarske i javne građevine mogu se graditi samo kao slobodnostojeće građevine uz sljedeće uvjete:

- Minimalna površina građevne čestice za gradnju građevina iz ovog stavka je 600 m², sa glavnom frontom najmanje 18 m, a za građevinu ugostiteljsko turističke namjene (pansion ili hotel) 1000 m², sa frontom uz ulicu od 25 m;
- Višestambene građevine mogu imati najviše osam (8) stambenih jedinica;
- Koeffcijent izgrađenosti i koeffcijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju građevine iz ovog stavka ne mogu biti veći od k_{ig} (nadzemni) = 0,3; k_{isN} = 1,2.
- Maksimalna tlocrtna površina građevine iz ovog stavka može biti 250 m², za građevine isključivo ugostiteljsko turističke namjene (pansione i hotele) nije ograničena. Smještajni kapacitet ugostiteljsko turističke građevine do 80 kreveta;
- Udaljenost građevine od javno prometne površine ili pristupnog putu najmanje 5,0 m;
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi $H/2$ (H visina građevine), ali ne manje od 5 m;
- Maksimalna visina građevina na terenu nagiba manjeg od 30° (uključujući i suteran) iznosi $P_0+S+P+3$ ili 14,5 m;
- Na kosom terenu, nagiba preko 30°, maksimalna visina građevina sa suteranom iznosi 16,0 m uz uvjet da je maksimalna visina građevine od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najvišem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja najviše 9,0 m. Visina građevine na ostalom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 14,5 m;
- Građevine mogu imati kosi krov ili ravni krov. Nagib kosih krovnih ploha je od 18° do 30°, pokrov od crijepa (kanalica, mediteran i sl.);
- Idejnim projektom za ishođenje rješenja o uvjetima građenja ili lokacijske dozvole potrebno je definirati pristup prema članku 86. ove odluke s tim da stambene građevine sa više od 6 stanova moraju imati pristup na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m i pješački pločnik najmanje širine 1,6 m barem s jedne strane ulice;
- Smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za individualne stambene građevine, za višestambene građevine minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici a za ostale namjene prema uvjetima iz članka 58. ove odluke. Osnova za obračun potrebnog broja parkirališta za građevnu česticu vrši se prema stambenoj (smještajnoj) jedinici bruto površine do 75 m²;

7. 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 cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

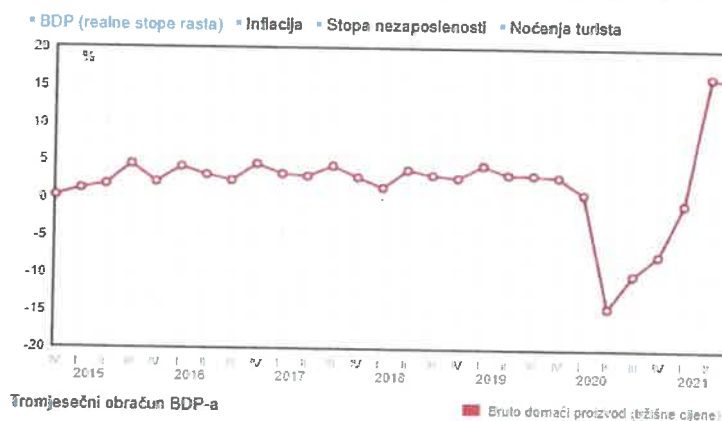
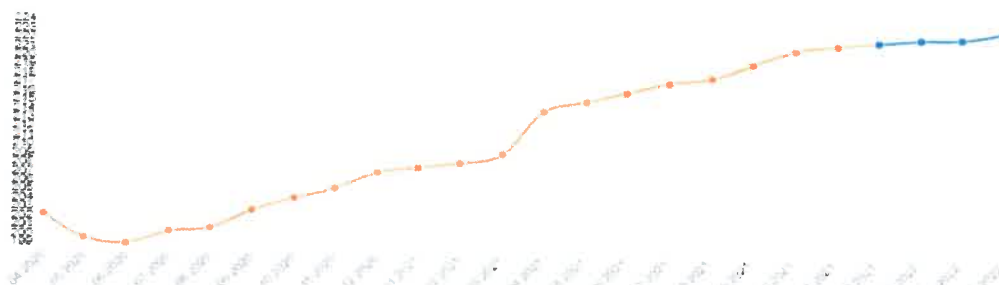
Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže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

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

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

BN Index

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



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

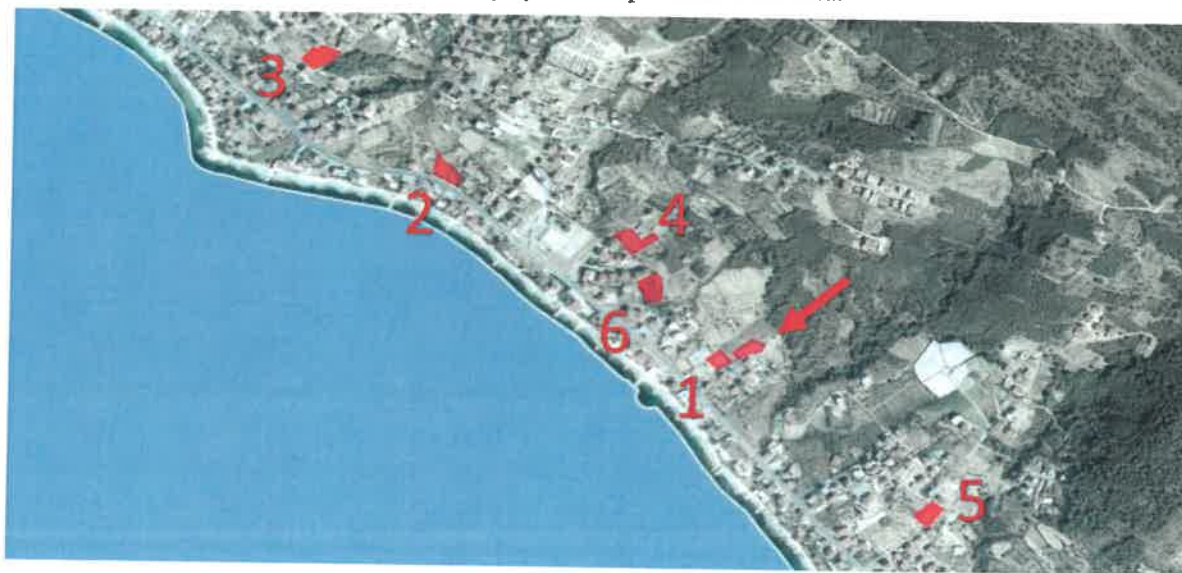
8.1. Usporedne nekretnine

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. Nakon detaljne analiza kupoprodaja zemljišta iste namjene, te istih/sličnih položajnih obilježja Naručitelj u izračun ulazi s sljedećim nekretninama.

| BR. | K.Č. | K.O. | POVRŠINA | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CIJENA (€) | CIJENA (€/m ²) | NAMJENA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA |
|-----|--------|-----------------|----------|-------------------------|------------|----------------------------|---------|----------------------|
| 1. | 3380 | Donja Podstrana | 1891 | 28.04.2022. | 451.290,42 | 238,65 | GZ | I. |
| 2. | 3123 | Donja Podstrana | 1201 | 06.07.2020. | 200.681,53 | 167,10 | GZ | I. |
| 3. | 2999 | Donja Podstrana | 1410 | 03.11.2021. | 399.358,84 | 283,23 | GZ | I. |
| 4. | 3278/2 | Donja Podstrana | 1502 | 14.02.2020. | 314.857,81 | 209,63 | GZ | I. |
| 5. | 4372 | Donja Podstrana | 1047 | 06.10.2020. | 140.388,94 | 134,09 | GZ | I. |
| 6. | 3305/1 | Donja Podstrana | 1293 | 16.07.2019. | 205.975,34 | 159,30 | GZ | I. |


Nakon odabira usporednih nekretnina Procjenitelj vrši evaluaciju istih, prikazujući položajna obilježja istih, te prostorno planske parametre usporednih nekretnina.

Prikaz procjenjivane i usporednih nekretnina.




Nekretnina 1. Građevinsko zemljište u Podstrani, P=1.891,00 m², Vrijednost nekretnina 451.290,42 €, datum ugovora 28.04.2022. Sukladno PP Općine Podstrana - građevinsko zemljište.

| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|--|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 1685613 | |
| Datum pregleda | 27.4.2023 | |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | |
| ID PN (PU) | 4752302 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 01.06.2022 | |
| Površina u prometu | 1.891,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 3.400.247,70 | |
| Datum ugovora | 28.04.2022 | |
| POREZI: | | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | <ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE | |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA | |
| Cjenovni blok | PODSTRANA - GRBAVAC, PODSTRANA - GRILJEVAC - GRAĐEVINSKO | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA | |




Nekretnina 2. Građevinsko zemljište u Podstrani, P=1.201,00 m², Vrijednost nekretnina 200.681,53 €, datum ugovora 06.07.2020. Sukladno PP Općine Podstrana - građevinsko zemljište.

| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|--|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 1295138 | |
| Datum pregleda | 27.4.2023 | |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | |
| ID PN (PU) | 4293594 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 03.08.2020 | |
| Površina u prometu | 1.201,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 1.512.035,00 | |
| Datum ugovora | 06.07.2020 | |
| POREZI: | | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | <ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU | |
| Cjenovni blok | PODSTRANA - GRBAVAC, PODSTRANA - GRILJEVAC - GRAĐEVINSKO | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA | |




Nekretnina 3. Građevinsko zemljište u Podstrani, P=1.410,00 m², Vrijednost nekretnina 399.358,84 €, datum ugovora 03.11.2021. Sukladno PP Općine Podstrana - građevinsko zemljište.

| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|--|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 1583105 | |
| Datum pregleda | 27.4.2023 | |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | |
| ID PN (PU) | 4642184 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 28.01.2022 | |
| Površina u prometu | 1.410,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 3.008.969,20 | |
| Datum ugovora | 03.11.2021 | |
| 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. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | <ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE | |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA | |
| Cjenovni blok | PODSTRANA - GRBAVAC, PODSTRANA - GRILJEVAC - GRAĐEVINSKO | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA | |




Nekretnina 4. Građevinsko zemljište u Podstrani, P=1.502,00 m², Vrijednost nekretnina 314.857,81 €, datum ugovora 14.02.2020. Sukladno PP Općine Podstrana - građevinsko zemljište.

| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|--|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 1276959 |
| Datum pregleda | | 27.4.2023 |
| Vrsta nekretnine | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | | 4264835 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | |
| Površina u prometu | | 1.502,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 2.372.296,20 |
| Datum ugovora | | 14.02.2020 |
| 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. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | | NE 25 NE NE |
| Status podatka | | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | | PODSTRANA - GRBAVAC, PODSTRANA - GR LJEVAC - GRAĐEVINSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | GP - CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA |




Nekretnina 5. Građevinsko zemljište u Podstrani, P=1.047,00 m², Vrijednost nekretnina 140.388,94 €, datum ugovora 06.10.2020. Sukladno PP Općine Podstrana - građevinsko zemljište.

| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|---|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 1469547 |
| Datum pregleda | | 27.4.2023 |
| Vrsta nekretnine | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | | 4519131 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | 13.07.2021 |
| Površina u prometu | | 1.047,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 1.057.760,48 |
| Datum ugovora | | 06.10.2020 |
| POREZI: | | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | | NE 25 NE NE |
| Status podatka | | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | | PODSTRANA - SV. MARTIN - GRAĐEVINSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | GP - CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA |



Nekretnina 6. Građevinsko zemljište u Podstrani, P=1.293,00 m², Vrijednost nekretnina 205.975,34 €, datum ugovora 16.07.2019. Sukladno PP Općine Podstrana - građevinsko zemljište.

| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|--|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 1661191 |
| Datum pregleda | | 27.4.2023. |
| Vrsta nekretnine | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | | 4075681 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | 12.05.2022 |
| Površina u prometu | | 1.293,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 1.551.921,21 |
| Datum ugovora | | 16.07.2019 |
| 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-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | | 25 |
| Status podatka | | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | | PODSTRANA - GRBAVAC, PODSTRANA - GR LJEVAC - GRAĐEVINSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | GP - CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA |



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

METODA PROCJENE

Predmetna nekretnina sukladno čl. 46. st. 3 predstavlja buduću površinu javne namjene, odnosno površinu u privatnome vlasništvu koja se privodi namjeni u skladu s prostornim planovima.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o potpunom izvlaštenju, isti se provodi sukladno čl. 50. - 55. Zakona o Procjeni vrijednosti nekretnina. Pri procjeni iznosa naknade potrebno je utvrditi:

1. **uporabno svojstvo nekretnine** radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu - **naknada za gubitak prava.**

Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka).

2. **Životne uvjete i uvjete korištenja** kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći se uporabnim svojstvom nekretnine radi procjene:

povećanje naknade za posljedične gubitke koji nastaju zbog izvlaštenja - **posljedični gubitci.**

smanjenje naknade za posljedične dobitke koji nastaju zbog izvlaštenja - **posljedični dobitci.**

Dvostruko uzimanje u obzir istih uporabnih svojstava nekretnine nije dopušteno. Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

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 Poredbenom

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Predmet procjene je pogodno graševinsko zemljište Kategorije 1. stoga Procjenitelj koristi poredbenu metodu za izračun vrijednosti buduću da postoji dovoljan broj podataka o kupoprodajama nekretnina istih/sličnih obilježja.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

13.1.4.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

| Godina | | Tromjesečje | | Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|--------|----|-------------|--|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| Year | | Quarter | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| | | | | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic Coast | Other |
| 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 | 108,55 | 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 |
| | Q4 | | | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | | | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | | | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

| BR. | K.Č. | K.O. | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CIJENA (€/m ²) | INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum kupoprodaje) | INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum vrednovanja) | KOREKCIJSKI FAKTOR | MEĐUVREMENSKO I IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²) |
|-----|--------|-------|-------------------------|----------------------------|---|---|--------------------|--|
| 1. | 3380 | Donja | 28.04.2022. | 238,65 | 151,52 | 151,52 | 0,00% | 238,65 |
| 2. | 3123 | Donja | 06.07.2020. | 167,10 | 126,91 | 151,52 | 19,40% | 199,51 |
| 3. | 2999 | Donja | 03.11.2021. | 283,23 | 142,51 | 151,52 | 6,30% | 301,08 |
| 4. | 3278/2 | Donja | 14.02.2020. | 209,63 | 125,39 | 151,52 | 20,80% | 253,23 |
| 5. | 4372 | Donja | 06.10.2020. | 134,09 | 127,61 | 151,52 | 18,70% | 159,16 |
| 6. | 3305/1 | Donja | 16.07.2019. | 159,30 | 118,05 | 151,52 | 28,40% | 204,54 |

Usporedne nekretnine svojim obilježjima odgovaraju procjenjivanoj nekretnini.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

| KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI | | | | |
|--|-------------|-------------|----------------|----------------|
| BR.: | 1. | 2. | 3. | 4. |
| Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) | 238,65 | 199,51 | 301,08 | 253,23 |
| Prosječno prilagođena cijena | 193,74 | 193,74 | 193,74 | 193,74 |
| Apsolutno odstupanje od prosjeka | -44,9 | -5,8 | -107,3 | -59,5 |
| Relativno odstupanje od prosjeka | 23,18% | 2,98% | 55,40% | 30,71% |
| Kontrola (+/- 30%) | DA | DA | NE | NE |
| Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja | -44,91 | -5,77 | -107,34 | -59,49 |
| Kvadrat odstupanja | 2.017,18 | 33,33 | 11.521,49 | 3.538,96 |
| Standardno odstupanje | 51,30 | | | |
| Dvostruko standardno odstupanje | 102,60 | | | |
| Pravilo 2- σ (Sigma) | zadovoljava | zadovoljava | ne zadovoljava | ne zadovoljava |
| KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI | | | | |
| BR.: | 5. | 6. | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) | 159,16 | 204,54 | | |
| Prosječno prilagođena cijena | 193,74 | 193,74 | | |
| Apsolutno odstupanje od prosjeka | 34,6 | -10,8 | | |
| Relativno odstupanje od prosjeka | 17,85% | 5,58% | | |
| Kontrola (+/- 30%) | DA | DA | | |
| Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja | 34,58 | -10,80 | | |
| Kvadrat odstupanja | 1.195,61 | 116,70 | | |
| Standardno odstupanje | 51,30 | | | |
| Dvostruko standardno odstupanje | 102,60 | | | |
| Pravilo 2- σ (Sigma) | zadovoljava | zadovoljava | | |

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) nekretnine pod rednim brojevima 3. i 4. ne zadovoljavaju pravilo 2 – sigma dok ostale nekretnine zadovoljavaju kontrolu neuobičajenih okolnosti, odnosno imaju odstupanja unutar od +/- 30 %. Procjenitelj ponavlja kontrolu neuobičajenih okolnosti s nekretninama oznake 1., 2., 3., 4. i 6., te isključuje nekretnine pod rednim brojem 5. obzirom da ista ima pre nisku cijenu.

| KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| BR.: | 1. | 2. | 3. | 4. | 6. |
| Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) | 238,65 | 199,51 | 301,08 | 253,23 | 204,54 |
| Prosječno prilagođena cijena | 239,40 | 239,40 | 239,40 | 239,40 | 239,40 |
| Apsolutno odstupanje od prosjeka | 0,8 | 39,9 | -61,7 | -13,8 | 34,9 |
| Relativno odstupanje od prosjeka | 0,31% | 16,66% | 25,76% | 5,78% | 14,56% |
| Kontrola (+/- 30%) | DA | DA | DA | DA | DA |
| Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja | 0,75 | 39,89 | -61,67 | -13,83 | 34,86 |
| Kvadrat odstupanja | 0,56 | 1.591,22 | 3.803,79 | 191,15 | 1.215,24 |
| Standardno odstupanje | 36,88 | | | | |
| Dvostruko standardno odstupanje | 73,77 | | | | |
| Pravilo 2- σ (Sigma) | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

| |
|--|
| PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (€/m²) - ZEM. I. KATEGORIJE |
| 239,40 |
| PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (kn/m²) |
| 1.803,77 |

12. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU

12.1. NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost na dan vrednovanja prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

| PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²) | | | |
|--|----------------------------|--------------------------|------------------|
| 239,40 | | | |
| NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA DIJELA BUDUĆE PROMETNE POVRŠINE | | | |
| Nekretnina | Površina (m ²) | Cijena €/m ² | Ukupna cijena € |
| 3383 k.o. Donja Podstrana | 329,00 | 239,40 EUR | 78.763,26 EUR |
| Fiksni tečaj konverzije | | | 7,53 |
| | | Cijena kn/m ² | Ukupna cijena kn |
| | | 1.803,77 HRK | 593.441,77 HRK |
| NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA PREOSTALOG DIJELA ZEMLJIŠTA | | | |
| Nekretnina | Površina (m ²) | Cijena €/m ² | Ukupna cijena € |
| 3383 k.o. Donja Podstrana | 586,00 | 239,40 EUR | 140.289,57 EUR |
| Fiksni tečaj konverzije | | | 7,53 |
| | | Cijena kn/m ² | Ukupna cijena kn |
| | | 1.803,77 HRK | 1.057.011,78 HRK |

12.2. NAKNADA ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir pošteni ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva, posebno:

1. Za prolazni ili trajni gubitak koji dotadašnji pretrpi u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu pripadaju s tim u svezi, ali samo do iznosa troška nužnog da bi se druga nekretnina mogla koristiti na isti način kao ona koju treba izvlastiti;
2. Za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici, ako umanjenje vrijednosti nije već uzeto u obzir pri određivanju naknade prema točki 1.;
3. Za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost na dan vrednovanja prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

NEMA POSLJEDIČNIH GUBITAKA.

12.3. PROCJENA POSLJEDIČNIH DOBITAKA

Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja, odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, a pri tome se osobito uzimaju u obzir:

1. povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje (prema naprijed pomaknuto stražnje zemljište)
2. povećanja mogućnosti gospodarskoga korištenja nekretnine zbog dovođenja prometnice i toka prolaznika do nekretnine, posebno u slučajevima pristupnih prometnica bez kojih nije moguće optimalno korištenje zemljišta i ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje, te je i dan kakvoće za procjenu posljedičnih dobitaka onaj u kojem je moguće optimalno korištenje i ishođenje građevinske dozvole (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja).
- (3) Crta razgraničenja između prednjeg i stražnjeg građevinskog zemljišta iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka jest na međama onih građevnih čestica koje su se mogle osnovati zbog izvlaštenja.

NEMA POSLJEDIČNIH DOBITAKA

12.4. GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE

| GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE | | | | |
|---|-----------------|-------------------------|---------------------------------|----------------|
| OPIS | kol. (m) | jed. Cij. (€/m3) | Umanjenje (amortizacija) | UKUPNO: |
| Kameni suhozid dimenzija 40,0 x 1,50 x 0,50 m. Cijena uključuje dobavu materijale, te izvedbu kamenog suhozida (m3) | 30,00 | 73,00 € | 20,00% | 1.751,94 € |
| Pomicanje cijevi | 1,00 | 106,18 € | 20,00% | 84,94 € |
| SVEUKUPNO POBOLJŠICE: | | | 1.836,88 € | |
| SVEUKUPNO POBOLJŠICE: | | | 13.840,00 kn | |

13. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

č. zem. Br.: 3383 k.o. Donja Podstrana
k.č.z. 3383 k.o. Donja Podstrana

| | |
|---|------------------|
| IZNOS NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENU NEKRETNINU - DIO U CESTI | |
| 78.763,26 EUR | 593.441,77 HRK |
| VRIJEDNOST PREOSTALOG DIJELA ZEMLJIŠTA | |
| 140.289,57 EUR | 1.057.011,78 HRK |
| VRIJEDNOST GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA | |
| 1.836,88 EUR | 13.840,00 HRK |
| SVEUKUPNA VRIJEDNOST | |
| 220.889,71 EUR | 1.664.293,55 HRK |

U prikazanim cijenama nisu uključeni porezi.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ, **dipl.ing.građ.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

U Splitu 26.04.2023.

14. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 27.04.2023. 12:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336556, DONJA PODSTRANA

Broj ZK uložka: 2859

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26202/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE -FAZA3

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------|----------|-----|------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 3383 | BILAJE VOČNJAK | | | 915 915 | |
| | | UKUPNO: | | | 915 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---|-----------|
| 2. | Suvlasnički dio: 1/5 BOŽIKOVIĆ JOZEFINA, OIB: 56079643138, SV.MARTINA 113, PODSTRANA - SV. MARTIN 21311 STOBREČ | |
| 3. | Suvlasnički dio: 1/5 VIDOVIĆ MIRA, OIB: 15471505944, SINJSKA 1, 21000 SPLIT | |
| 4. | Suvlasnički dio: 1/5 PARAĆ TATJANA, OIB: 45662446398, VRLIČKA 43, 21000 SPLIT | |
| 5. | Suvlasnički dio: 1/5 MARIĆ SILVANA, OIB: 85329485951, SARAJEVSKA 40, 21000 SPLIT | |
| 6. | Suvlasnički dio: 1/5 ANDELIĆ IRIS, OIB: 17417350606, OBALA KRALJA TOMISLAVA 17, 21212 KAŠTEL SUĆURAC | |
| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|-----------|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 20.06.2022.g. pod brojem Z-26202/2022 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, KLASA: UP/I 943-02/22-0001/0062, URBROJ: 2181/1-13/04-22-0003 15.06.2022, ZAHTJEV SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, OPĆINE PODSTRANA, KLASA: 943-01/22-01/01, URBROJ: 2181-39-02-1-22-03 31.05.2022, Zaprimljeno 20.06.2022.g. pod brojem Z-26202/2022 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, KLASA: UP/I 943-02/22-0001/0062, URBROJ: 2181/1-13/04-22-0003 15.06.2022, ZAHTJEV SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, OPĆINE PODSTRANA, KLASA: 943-01/22-01/01, URBROJ: 2181-39-02-1-22-03 31.05.2022, postupka potpunog izvlaštenja u svrhu izgradnje ulice pored Trga dr. Franje Tuđmana i baš nekretnine označene kao dio kat. čest. 3383 površine izvlaštenja 329 m2, koji se vodi pred Upravnim odjelom za imovinsko-pravne poslove u Splitsko-dalmatinskoj županiji, klasa: UP/I 943-02/22-0001/0062 od 02. lipnja 2022. godine. | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.04.2023. 12:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA PODSTRANA (šbr. 336556)

Posjedovni list: 3713

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | BOŽIKOVIĆ ANTE, SV.MARTIN 113, PODSTRANA (VLASNIK) | 07905829303 |

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 | Prinjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 3383 | BILAJE | 915 | 23 | | |
| | | | VOĆNJAK | 915 | | | |
| | | 4312 | DRAGOŠEVICA | 965 | 28 | | |
| | | | ORANICA | 965 | | | |
| | | 4313 | DRAGOŠEVICA | 531 | 28 | | |
| | | | MASLINJAK | 531 | | | |
| | | 4324 | STUPA | 308 | 28 | | |
| | | | ZGRADA | 50 | | | |
| | | | VOĆNJAK | 258 | | | |
| | | 4329 | SV.MARTIN | 514 | 28 | | |
| | | | STAMBENA ZGRADA, Podstrana, SV.MARTINA 113 | 158 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 356 | | | |
| | | 4330 | SV.MARTIN | 634 | 28 | | |
| | | | POMOĆNA ZGRADA, SV.MARTIN | 77 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 557 | | | |
| | | 6123 | KRPOTIN | 765 | 16 | | |
| | | | MASLINJAK | 765 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 4632 | | | |

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



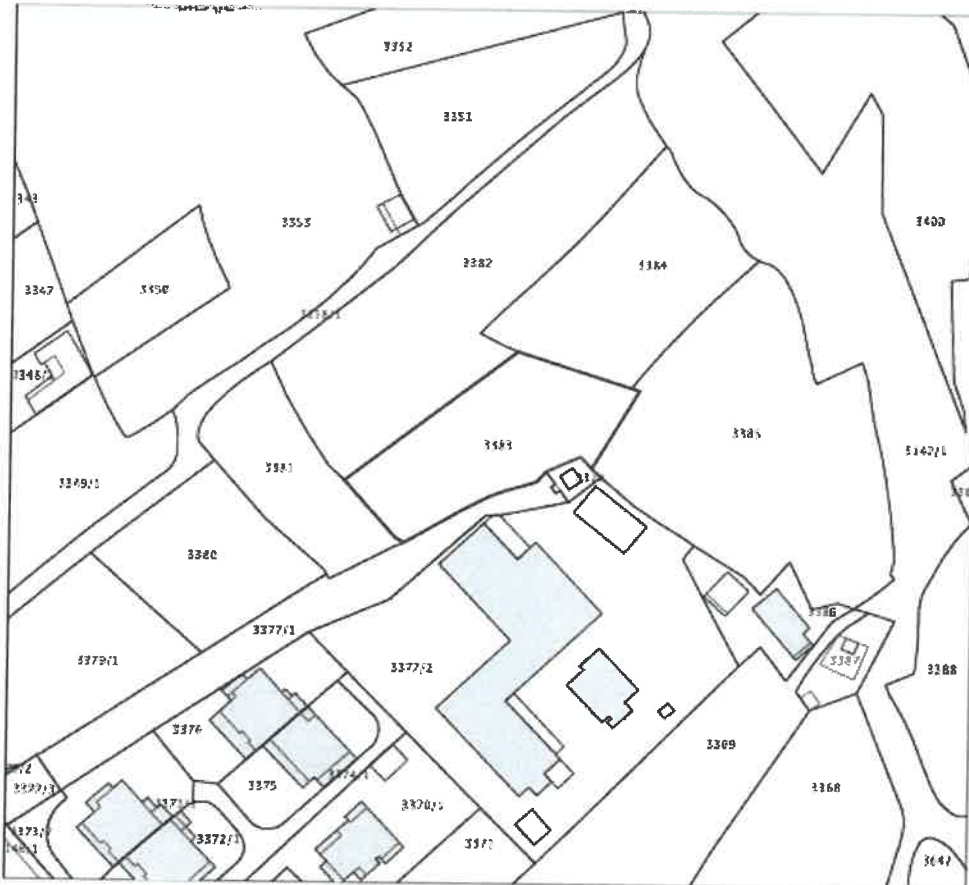
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DONJA PODSTRANA
k.č.br.: 3383

Stanje na dan: 27.04.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

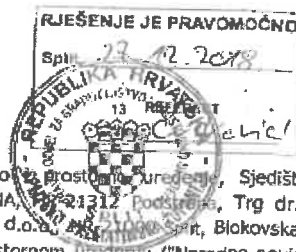
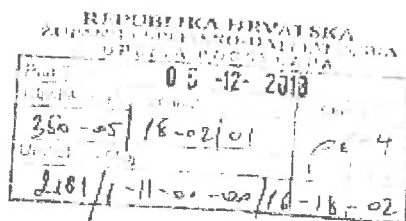




REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Sjedište Split

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000022
URBROJ: 2181/1-11-00-00/16-18-0005
Split, 29.11.2018.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Sjedište Split, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela OPĆINA PODSTRANA, HR-21312 Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3, OIB 40910925478, te VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., HR-21000 Split, Blokovačka 3, OIB 56826138353, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.) izdaje



LOKACIJSKU DOZVOLI

- I. Lokacijska dozvola se izdaje za planirani zahvat u prostoru:
IZGRADNJA ULICE PORED TRGA DR. FRANJE TUĐMANA, na katastarskim česticama oznake: k.č.z. 3373, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3383, 3384, 3385, 5142; k.o. Donja Podstrana, te se određuju lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio lokacijske dozvole i to:
 1. Idejni projekt - građevinski projekt, oznake TD 02-89/18, od travanj 2018. godine, izrađen po ovlaštenom projektantu Dalibor Kasalo, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3739 (REGULACIJE d.o.o., HR-21000 Split, Mosečka 52, OIB 35346450430).
- II. Za planirani zahvat u prostoru utvrđeni su sljedeći posebni uvjeti:
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, Posebni uvjeti gradnje, Broj: 511-12-21-6614/2-2018, Split, od 06.06.2018. godine,
 - Vodovod i kanalizacija d.o.o., Posebni uvjeti gradnje, Broj: 16118, Znak: TU/VL, Split, od 08.06.2018. godine,
 - Općina Podstrana, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalne poslove i zaštitu okoliša, Posebni uvjeti, KLASA: 350-05/18-01/31, URBROJ: 2181/02-06-06-18-2, od 04.06.2018. godine,
 - HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrodalmacija Split, Posebni uvjeti bez uvjeta priključenja, broj: 401300103/8795/18 DR, od 13.06.2018. godine,
 - Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, mišljenje, KLASA: 351-01/18-01/0590, URBROJ: 2181/1-10/07-18-0002, Split, od 02.07.2018. godine,
 - Hrvatske ceste, Poslovna jedinica Split, Posebni uvjeti, KLASA: 340-09/18-05/342, URBROJ: 345-556/299-18-2, Split, od 19.06.2018. godine,
 - Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana - Split, Vodopravni uvjeti, KLASA: UP/I-325-01/18-07/0002872, URBROJ: 374-24-1-18-2, Split, od 10.09.2018. godine,
 - Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, mišljenje, Klasa: 612-08/18-01/2018, Urbroj: 532-04-02-15/14-18-2, Split, od 07.06.2018. godine,

DOKUMENT: LOKACIJSKA DOZVOLA

PODNOŠITELJ: OPĆINA PODSTRANA, HR-21312 Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3, OIB 40910925478

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000022, URBROJ: 2181/1-11-00-00/16-18-0005

ID: P20180727-296040-Z02

STRANA 1/4

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb - Posebni uvjeti gradnje, k. 361-03/18-01/4219, URBROJ: 376-10-18-2, od 06.06.2018. godine,
- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za južnu Dalmaciju, Ispostava Split, Sanitarno-tehnički uvjeti i uvjeti zaštite od buke, KLASA: 540-02/18-03/2050, URBROJ: 534-07-4-6-1/3-18-2, Split, od 15.06.2018. godine.

- III. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje.
- IV. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelji zahtjeva, OPĆINA PODSTRANA, HR-21312 Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3, OIB 40910925478, te VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., HR-21000 Split, Biokovska 3, OIB 56826138353, su zatražili podneskom zaprimljenim dana 27.07.2018. godine izdavanje lokacijske dozvole za zahvat u prostoru:

IZGRADNJA ULICE PORED TRGA DR. FRANJE TUĐMANA, na katastarskim česticama oznake: k.č.z. 3373, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3383, 3384, 3385, 5142; k.o. Donja Podstrana, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole,
- priložena je izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom,
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostorno-planskom dokumentacijom, izdana po ovlaštenju projektanta Dalibor Kasalo, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3739 (REGULACIJE d.o.o., HR-21000 Split, Mosečka 52, OIB 35346450430),
- priloženi su posebni uvjeti javnopravnih tijela:
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, Posebni uvjeti gradnje, Broj: 511-12-21-6614/2-2018, Split, od 06.06.2018. godine,
 - Vodovod i kanalizacija d.o.o., Posebni uvjeti gradnje, Broj: 16118, Znak: TU/VL, Split, od 08.06.2018. godine,
 - Općina Podstrana, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalne poslove i zaštitu okoliša, Posebni uvjeti, KLASA: 350-05/18-01/31, URBROJ: 2181/02-06-06-18-2, od 04.06.2018. godine,
 - HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrodelnacija Split, Posebni uvjeti bez uvjeta priključenja, broj: 401300103/8795/18 DR, od 13.06.2018. godine,
 - Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za komunalne poslove, komunalnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, mišljenje, KLASA: 351-01/18-01/0590, URBROJ: 2181/1-10/07-18-0002, Split, od 02.07.2018. godine,
 - Hrvatske ceste, Poslovna jedinica Split, Posebni uvjeti, KLASA: 340-09/18-05/342, URBROJ: 345-556/299-18-2, Split, od 19.06.2018. godine,
 - Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana - Split, Vodopravni uvjeti, KLASA: UP/I-325-01/18-07/0002872, URBROJ: 374-24-1-18-2, Split, od 10.09.2018. godine,
 - Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, mišljenje, Klasa: 612-08/18-01/2018, Urbroj: 532-04-02-15/14-18-2, Split, od 07.06.2018. godine,
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb - Posebni uvjeti gradnje, KLASA: 361-03/18-01/4219, URBROJ: 376-10-18-2, od 06.06.2018. godine,

DOKUMENT: LOKACIJSKA DOZVOLA
 PODNOSITELJ: OPĆINA PODSTRANA, HR-21312 Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3, OIB 40910925478
 KLASA: UP/I-350-05/18-01/000022, URBROJ: 2181/1-11-00-00/16-18-0005
 IĐ: P20180727-298040-202
 STRANA 2/4

- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za južnu Dalmaciju, Ispostava Split, Sanitarno-tehnički uvjeti I uvjeti zaštite od buke, KLASA: 540-02/18-03/2050, URBROJ: 534-07-4-6-1/3-18-2, Split, od 15.06.2018. godine
- d) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje.

Zahjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,
- b) utvrđeni su posebni uvjeti iz točke II. Izreke,
- c) uvidom u Idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“, broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13)
 - Prostorni plan uređenja Općine Podstrana („Službeni glasnik Općine Podstrana“, broj 3/06, 8/08, 03/11, 12/17, 14/17)
 - UPU „Petrićevo-Sv. Martin“ („Službeni glasnik Općine Podstrana“, broj 2/12),

Idejnim projektom je obuhvaćen zahvat u prostoru; IZGRADNJA ULICE PORED TRGA DR. FRANJE TUĐMANA, na katastarskim česticama oznake k.č.z. 3373, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3383, 3384, 3385, 5142; sve k.o. Donja Podstrana.

Ovom Lokacijskom dozvolom se ne određuje formiranje građevne čestice, niti smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici.

Zahvat u prostoru obuhvaća izgradnju kolnika, nogostupa, potpornih i ogradnih zidova, prometne opreme, fekalne i oborinske kanalizacije, vodoopskrbne i hidrantske mreže, javne rasvjete, elektroenergetske infrastrukture i elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Predmetna ulica je projektirana u dužini od 165,56 m, a pruža se u smjeru jugozapad-sjeveroistok. Prometnica je projektirana kao dvosmjerna sa širinom prometnih trakova 2 x 3,0 m, odnosno ukupnom širinom kolnika 6,0 m. Nogostup je jednostran širine 2,0 m, a proteže se duž cijele sjeverozapadne strane prometnice.

- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
- e) Sukladno članku 142. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju, stranke u postupku izdavanja lokacijske dozvole pozvane su radi uvida u spis predmeta putem javnog poziva, budući da se lokacijska dozvola izdaje za zahvat u prostoru koji neposredno graniči s više od deset nekretnina. Pozivu za uvid u spis predmeta odazvali su se Božiković Andrija, Sv. Martin 92, 21312 Podstrana i Božiković Dejan, Grljevačka 120, 21312 Podstrana, u ime oca Božiković Dragutina, koji su izjavili da su suglasni sa izdavanjem lokacijske dozvole za planirani zahvat u prostoru. Svoju Izjavu su dali usmeno na zapisnik sastavljen 10.09.2018. god. od strane ovoga upravnog tijela.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama od plaćanja pristojbi oslobođeni su Republika Hrvatska, tijela državne vlasti, tijela državne uprave i druga državna tijela, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i njihova tijela.

DOKUMENT: LOKACIJSKA DOZVOLA
 PODNOSITELJ: OPĆINA PODSTRANA, HR-21312 Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3, OIB 40910925478
 KLASA: UP/I-350-05/18-01/000022, URBROJ: 2181/1-11-00-00/18-18-0005
 ID: P20180727-296040-Z02
 STRANA 3/4

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se preclaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

Pripremio
VIŠI STRUČNI SURADNIK

čurković

Goran Čurković, mag.ing.aedif.

PRIVREMENI PROJEKTIK



Mario Rađenović, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

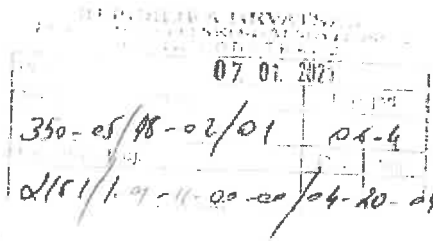
1. OPĆINA PODSTRANA, HR-21312 Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3, sa idejnim projektom u dva primjerka,
2. VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., HR-21000 Split, Biokovska,
3. Božiković Andrija, Sv. Martin 92, 21312 Podstrana,
4. Božiković Dejan, Grljevačka 120, 21312 Podstrana,
5. Evidencija, ovdje (dostaviti na oglasnu ploču),
6. U splits, ovdje.

DOKUMENT: LOKAČLIŠKA DOZVOLA ID: P20180727-296040-Z02
PODNOŠITELJ: OPĆINA PODSTRANA, HR-21312 Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3, OIB 40910925478
KLASA: UP/I-350-05/18-D/1/000022, URBROJ: 2151/1-11-00-00/16-18-0005 STRANA 4/4



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Sjedište Split

KLASA: UP/I-350-05/20-01/000048
URBROJ: 2181/1-01-11-00-00/04-20-0003
Split, 31.12.2020. godine



Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Sjedište Split, na temelju članka 150. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor OPĆINA PODSTRANA, HR-21312 Podstrana - Grbavac, Trg dr. Franje Tuđmana 3, OIB 40910925478, izdaje

RJEŠENJE O PRODUŽENJU VAŽENJA LOKACIJSKE DOZVOLE

Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I 350-05/18-01/000022, URBROJ: 2181/1-11-00-00/16-18-0005 od 29.11.2018. godine izdana po Upravnom odjelu za graditeljstvo i prostorno uređenje, Sjedište Split izvršena dana 27.12.2018. godine produžuje se za još dvije godine od dana utvrđene pravomoćnosti osnovne lokacijske dozvole odnosno do 27.12.2022. godine.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj OPĆINA PODSTRANA, HR-21312 Podstrana - Grbavac, Trg dr. Franje Tuđmana 3, OIB 40910925478, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 14.12.2020. godine izdavanje rješenje o produženju važenja lokacijske dozvole za zahvat u prostoru IZGRADNJU ULICE PORED TRGA DR.FRANJE TUĐMANA na katastarskim česticama oznake: k.č.z. 3373, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3383, 3384, 3385, 5142 k.o. Donja Podstrana.

Budući da su ispunjeni uvjeti iz članka 150. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju odlučeno je kao u izreci ove izmjene lokacijske dozvole.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

VIŠA SAVJETNICA - SPECIJALISTICA
Ana Krolo, dipl.ing.grad.

KLASA: UP/I-350-05/20-01/000048, URBROJ: 2181/1-01-11-00-00/04-20-0003 1/2 ID: P20201214-508203-Z08
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumariranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/efi-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - OPĆINA PODSTRANA
 - HR-21312 Podstrana - Grbavac, Trg dr. Franje Tuđmana 3
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)

KLASA: UPN-360-05/20-01/000048, URBROJ: 2181/1-01-11-00-00/04-20-0003 2/2 ID: P20201214-588203-Z08
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/etl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Sjedište Split

KLASA: UP/I-350-05/20-01/000048
URBROJ: 2181/1-01-11-00-00/04-21-0004
Split, 27.01.2021. godine

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 23.01.2021. godine izdano rješenje (Produženje lokacijske dozvole, KLASA: UP/I-350-05/20-01/000048, URBROJ: 2181/1-01-11-00-00/04-20-0003 od 31.12.2020. godine) je postalo pravomoćno.

VIŠA SAVJETNICA - SPECIJALISTICA
Ana Krolo, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - OPĆINA PODSTRANA
 - HR-21312 Podstrana - Grbavac, Trg dr. Franje Tuđmana 3

KLASA: UP/I-350-05/20-01/000048, URBROJ: 2181/1-01-11-00-00/04-21-0004 1/1 ID: P20201214-588203-Z08
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/euif-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST ZA geodetske poslove, savjetovanje i usluge
Dobrovoljskog rata 24, Podstrana; tel: 081/568-5493
www.mate.pogacic.hr e-mail: mate.pogacic@gmail.com
OIB: 48048992409, Žiro ERSTE HR4224020061100734902

Broj elaborata iz
zbirke GE

POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST

POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST OIB: 48048992409, Trg dr. Franje Tuđmana 3, 21 312 Podstrana

ZA KATASTAR

GEODETSKI ELABORAT

Geodetski elaborat pripremljen u katastru zemljišta izrađen u svrhu

posredničke lokacijske dozvole

na parcelama 3376, 3380, 3381, 3383, 3384, 3385, 5142 u K.O. Donja
Podstrana

NAPISAN PREDMETA: TRG DR. FRANJE TUĐMANA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
KATASTRALNI URED ZA KATASTAR SPLIT
KANCELJA ZA KATASTAR NEKRETNINA SPLIT

POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST

POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST

POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST

POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST
POSREDOVANJE ZA NEKRETNOST

Sarient d.o.o.

Trg Republike Srbije, 10000 Beograd

POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVNIM
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVNIM
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVNIM
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVNIM
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVNIM
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVNIM
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVNIM
POSREDOVANJE

