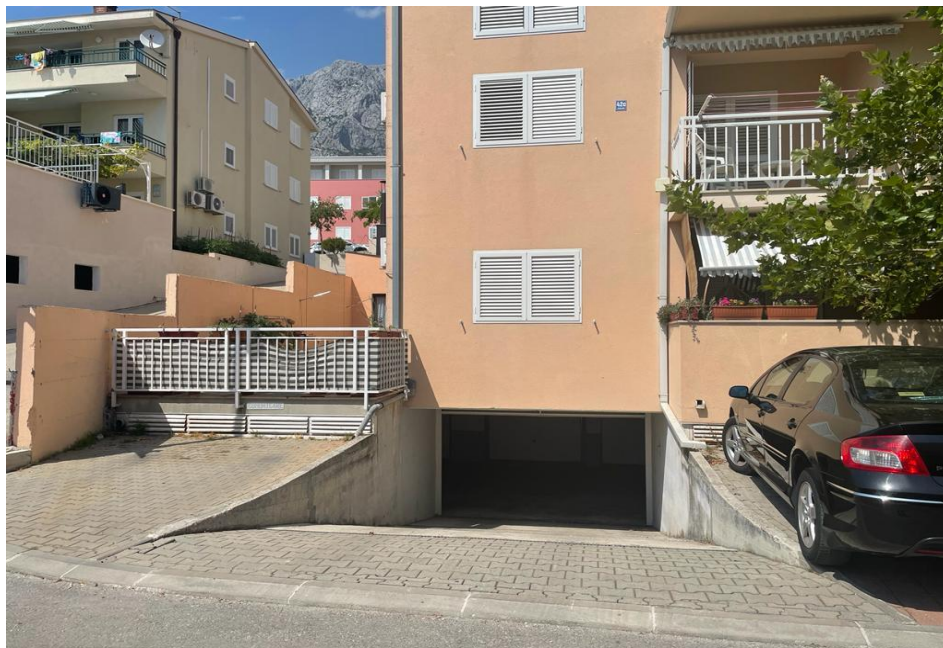




PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GARAŽNOG MJESTA E-1

NARUČITELJ : **STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O. U STEČAJU, 21000 SPLIT,
RUĐERA BOŠKOVIĆA 7/125, OIB: 20282828476**



NEKRETNINA : **GARAŽNO MJESTO E-1**
ŠIBENSKA ULICA 29, 21300 MAKARSKA
č.z. 1799/10, k.č.z. 496/10, k.o. Makarska - Makar

BR. ELABORATA: **144/2022**

Datum procjene : **13.07.2022.**

Izradio:
Ivan Mijanović, dipl.ing.grad. □
stalni sudski vještak za graditeljstvo □
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ :

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



**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



1. ZADATAK

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O. U STEČAJU, 21000 SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA
7/125, OIB: 20282828476

Nekretnina GARAŽNO MJESTO E-1
ŠIBENSKA ULICA 29, 21300 MAKARSKA

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ □

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu 13.07.2022.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: GARAŽNO MJESTO E-1
Lokacija : ŠIBENSKA ULICA 29, 21300 MAKARSKA
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O. U STEČAJU, 21000 SPLIT, RUĐERA
BOŠKOVIĆA 7/125, OIB: 20282828476

Dan očevida 12.07.2022.

Dan kakvoće 12.07.2022.

Dan vrednovanja 13.07.2022.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Metodologija procjene : Usporedna metoda

Namjena procjene : Za osobne potrebe

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

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

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

Z.K. izvadak: E izvadak 13.07.2022.

Općinski sud: Split, zemljišnoknjižni odjel Makarska

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	Makarska - Makar	3476	1	1799/10	

katastar:	K.O.	kčbr
	Makarska - Makar	496/10

Opis nekretnine: 1. Suvlasnički dio: 17/555 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
-17/555 dijela č.zem.1799/10 s kojim je nedjeljivo povezano pravo vlasništva garaže u podrumu zgrade označene u elaboratu etažiranja kao garaža "G 1" i obojane tamno zelenom bojom u grafičkom prilogu, ukupne površine 16,53 m²,

Teret: NEMA, sukladno uvidu u ZK.

Vlasnik: E-1 "RADALJ" D.O.O.MAKARSKA

Legalitet: Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelju je dostavljena GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/04-01/119, URBROJ: 2181-05/04-05-13-zf, od 07.03.2005. godine u Makarskoj, pravomoćna od 23.03.2005. godine. IZMJENA GRAĐEVINSKE DOZVOLE, KLASA: UP/I-361-03/06-01/152, URBROJ: 2181-05/04-06-02 zf, od 14.12.2006. godine

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nije dostavljen

Legalna nekretnina

Godina gradnje :	2005
Zadnja rekonstrukcija/obnova	-
Onečišćenja	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka	Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine	2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba	Nije razmatrano
Razvoj (dozvole)	-
Napomene :	-

PGM br. 1, E-1

NKP : 16,53 m2

Tržišna vrijednost : **21.204,36 €**

158.820,6 Kn

DIREKTOR :

Ivan Mijanović

MAKRO



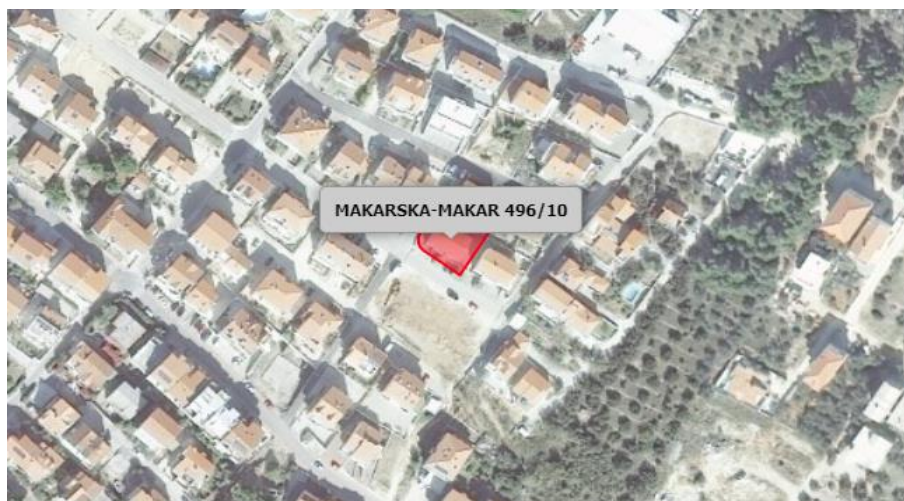
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

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

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

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

MIKRO



Stambena zgrada se nalazi u Makarskoj, na dobroj lokaciji na udaljenosti cca 650m od morske obale, anagrafske oznake Šibenska ulica 29. Izgrađena je kao stambena zgrada s 1 ulazom. U neposrednoj blizini se nalaze stambene građevine, škola, kao i svi potrebni javni sadržaji. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju je riješen na privatnim površinama u sklopu objekta. Javni prijevoz se nalazi u neposrednoj blizini objekta.

Garažno mjesto (E-1) oznake G-1 nalazi se u podrumu, anagrafske oznake Šibenska ulica 29. Nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost nekretnine.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporevanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

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

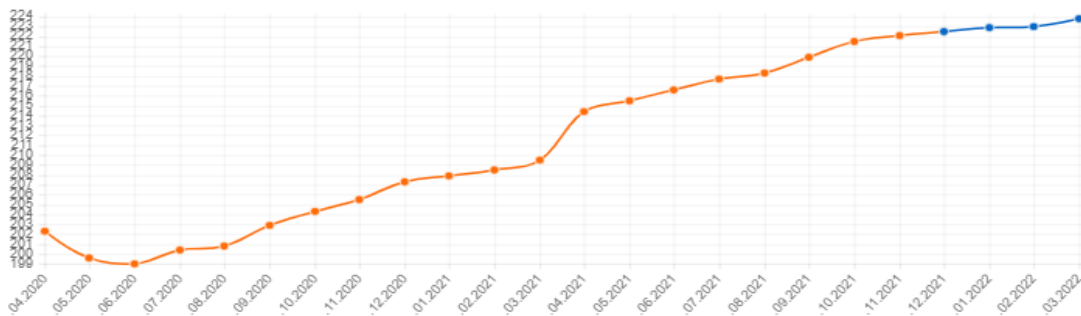
Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže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

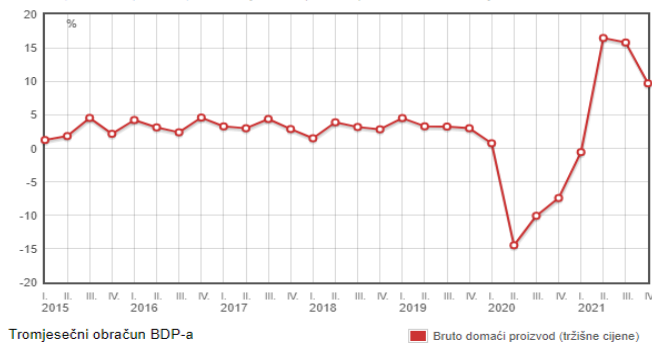
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

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.



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



Tromjesečni obračun BDP-a

Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

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

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 13.07.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo na licu mjesta izvršili kontrolu projektne dokumentacije, te utvrdili neto površine sukladno pravilniku o procjenama nekretnina (NN 105/15)

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	2005
Godina obnove	-
Katnost	Po + Pr + 01Kt + Ptk
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	Dvostrešni AB + kupa kanalice
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka + boja

PARKING MJESTO - E 1

Položaj	Podrum G-1 - anagraska oznaka Šibenska ulica 29
Ograđeno	Da
Rolo vrata	Da
Vanjska stolarija (vrata)	Al
Lift	Da
Pregradni zidovi	Izvedeni
Obrada zidova	Beton
Obrada podova	Epoksy pod, asfalt
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	Ne

Stanje: **Nekretnina je stara 17 godina, dobro održavana, te nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost nekretnine.**

3. GEOMETRIJSKI PODACI

PARKING GARAŽNO MJESTO E-1

GM G-1 16,53 = 16,53 m²

UKUPNA POVRŠINA GARAŽNOG MJESTA: = **16,53 m²**

Netto korisna površina (NKP) = 16,53 m²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 19,84 m²

Volumen objekta (BV) BKP x 3 m = 59,51 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 19,84 m²

Netto građevinska površina (NKP) = 16,53 m²

Volumen objekta (BV) 59,51 m³

4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. 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.

Nekretnina 1

PGM - Parkirno garažno mjesto, površine 11,86 m². Kupoprodaja obavljena 04.04.2019. za iznos od 14.867,00 € bez PDV-a. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

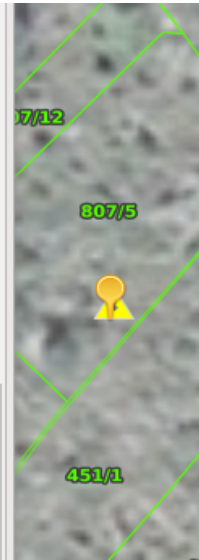
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1102390
Datum pregleda	13.7.2022.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4025104
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,86
Vrijednost nekretnine (KN)	111.498,97
Datum ugovora	04.04.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA



Nekretnina 2

G - Garaža, površine 7,74 m². Kupoprodaja obavljena 19.08.2021. za iznos od 9.984,00 € bez PDV-a. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1490938
Datum pregleda	13.7.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4539323
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.08.2021
Površina u prometu	7,74
Vrijednost nekretnine (KN)	74.876,58
Datum ugovora	19.08.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA



Nekretnina 3

G - Garaža, površine 11,47 m². Kupoprodaja obavljena 26.02.2020. za iznos od 10.459,00 € bez PDV-a. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1290146
Datum pregleda	13.7.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4227319
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.07.2020
Površina u prometu	11,47
Vrijednost nekretnine (KN)	104.589,33
Datum ugovora	26.02.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 DA NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA



Lokacija procjenjivanog i usporednih parking mjesta



Indeksi cijena stambenih nekretnina


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

PGM E-26

NKP= 16,53 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Makarska	Makarska	Makarska	Makarska
Lokacija	Makarska	Makarska	Makarska	Makarska
Nekretnina	Garažno mjesto	Garažno mjesto	Garažno mjesto	Garažno mjesto
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2022	2Q2019	3Q2021	1Q2020
Površina (m2)	16,53	11,86	7,74	11,47
Cijena (€) bez PDV-a	-	14.867	9.984	10.459
Cijena po m2	-	1.253,5	1.289,9	911,9

Protok vremena	3Q2022	2Q2019	3Q2021	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretn.	147,28	119,24	138,18	125,39
Vremensko usklađenje	-	23,5%	6,6%	17,5%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.548,1	1.375,0	1.071,4

Lokacija-kategorija	dobra	malo bolja	dobra	dobra
(-20% do +20%)	%	-5%	0%	0%

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

Veličina	16,53	11,86	7,74	11,47
(-20% do +20%)	-	0%	-5%	0%

Namjena	parking garažno mj	parking garažno mj	parking garažno mj	parking garažno mj
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija		-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	2005	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	0%
Korigirana vrijednost po m2	1.282,8	1.470,7	1.306,2	1.071,4

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Ukupno korigirana cijena	1.282,8	1.470,7	1.306,2	1.071,4
Odstupanje od prosjeka		187,9	23,5	-211,4
Kvadrat odstupanja	80.524,4	35.302,9	550,6	44.671,0
Standardna devijacija - σ	163,8			
Dvosturuka devijacija - 2σ	327,7			
Odstupanje od prosjeka		15%	2%	-16%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

STATISTIČKA OBRADA

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 16,53 m²
Vrijednost po m² 1.282,78 €/m²
Tržišna vrijednost 21.204,36 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : GARAŽNO MJESTO E-1
na adresi: ŠIBENSKA ULICA 29, 21300 MAKARSKA
naručitelja: STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O. U STEČAJU, 21000 SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 7/125, OIB: 20282828476

Mišljenja smo da je na dan 13.07.2022.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 134

Utvrđena na dan 13.7.2022.

Primjenjuje se od 14.7.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	5,057886	5,073105	5,088324
Kanada	124	CAD	1	5,732967	5,750218	5,767469
Češka	203	CZK	1	0,307235	0,308169	0,309083
Danska	208	DKK	1	1,006058	1,009085	1,012112
Mađarska	348	HUF	100	1,822908	1,828393	1,833878
Japan	392	JPY	100	5,441694	5,458088	5,474442
Norveška	578	NOK	1	0,729604	0,731799	0,733994
Švedska	752	SEK	1	0,704934	0,707055	0,709176
Švicarska	756	CHF	1	7,623137	7,646075	7,669013
Velika Britanija	826	GBP	1	8,872579	8,899277	8,925975
SAD	840	USD	1	7,460570	7,483019	7,505468
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,827880	3,839398	3,850916
EMU	978	EUR	1	7,486682	7,509210	7,531738
Poljska	985	PLN	1	1,548371	1,553030	1,557689

- Tržišna vrijednost parking garažnog mjesta po m² (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

1.282,78 € ili 9.633,68 Kn 1 € = 7,51 Kn

- Tržišna vrijednost parking garažnog mjesta E-1 (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

21.204,36 € ili 159.244,73 Kn 1 € = 7,51 Kn

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad.□

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu, 13.07.2022.

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 12.07.2022. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA - MAKAR

Broj ZK uložka: 3476

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3668/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1799/10	STAMBENA ZGRADA I DVOR STAMBENA ZGRADA DVOR			468 178 290	
		UKUPNO:			468	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da nije priložena uporabna dozvola za č.zem.1799/10.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 17/555 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) -17/555 dijela č.zem.1799/10 s kojim je nedjeljivo povezano pravo vlasništva garaže u podrumu zgrade označene u elaboratu etažiranja kao garaža "G 1" i obojane tamno zelenom bojom u grafičkom prilogu, ukupne površine 16,53 m ² , "RADALJ" D.O.O.MAKARSKA	PU 1250
1.2	Zaprimljeno 21.07.2021.g. pod brojem Z-3668/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL.BR.ST-66/2017-215 21.07.2021, nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza Stečajna masa iza RADALJ d.o.o. u stečaju, Split, Ruđera Boškovića 7/125.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
MAKARSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.07.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKARSKA-MAKAR (Mbr. 317063)

Posjedovni list: 3430

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	17/555	"RADALJ" D.O.O., I.G. KOVAČIĆA 11, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	
2	16/555	RAŠIĆ SNJEŽANA,, MAKARSKA,ZADARSKA 38 C, (VLASNIK)	1/1	67418073980
3	16/555	RAŠIĆ TOMISLAV, ZAGREBAČKA 100, 21300 MAKARSKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	21122313172
4	17/555	VIDOŠ ANTONIA, MAKARSKA, ANTE STARČEVIĆA 110 (VLASNIK)	1/1	62544976438
5	16/555	MARINČIĆ PERO, MAKARSKA, SPLITSKA ULICA 57A (VLASNIK)	1/1	86067077702
6	22/555	BAŠOVIĆ RUŽDIJA, SAGARDŽIJE 41, SARAJEVO STARI GRAD (VLASNIK)	1/1	88437010387
7	16/555	"RADALJ" D.O.O., I.G. KOVAČIĆA 11, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	
8	18/555	ČAGALJ STEFANELI IZ MAKARSKE, (VLASNIK)	1/1	
9	22/555	ČAGALJ ZDRAVKO IZ MOSTARA,BIH, (VLASNIK)	1/1	
10	22/555	DŽANDARA ANA, MAKARSKA, ZADARSKA 42/C (VLASNIK)	1/1	36671510844
11	80/555	PENOVIĆ GRGO, MAKARSKA, ZADARSKA 42 C (VLASNIK)	1/1	00734220182
12	45/555	LOVRO MIRA IZ OSIJEKA, (VLASNIK)	1/2	
		LOVRO ZLATKO IZ OSIJEKA, (VLASNIK)	1/2	
13	78/555	DŽANDARA ANA, ZADARSKA 42/C, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	36671510844
14	46/555	ČAGALJ STEFAN, MAKARSKA, ZADARSKA 42 (VLASNIK)	1/1	83681705796
15	45/555	DŽANDARA DAMIR, MAKARSKA, ZADARSKA 42C (VLASNIK)	1/1	69093012445

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
16	79/555	LUKINOVIĆ TEA, MAKARSKA,ZADARSKA 42, (VLASNIK)	1/1	33492831992

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
		496/10	POŽARE	468	4		
			STAMBENA ZGRADA, POŽARE	178			
			DVORIŠTE	290			
Ukupna površina katastarskih čestica				468			

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



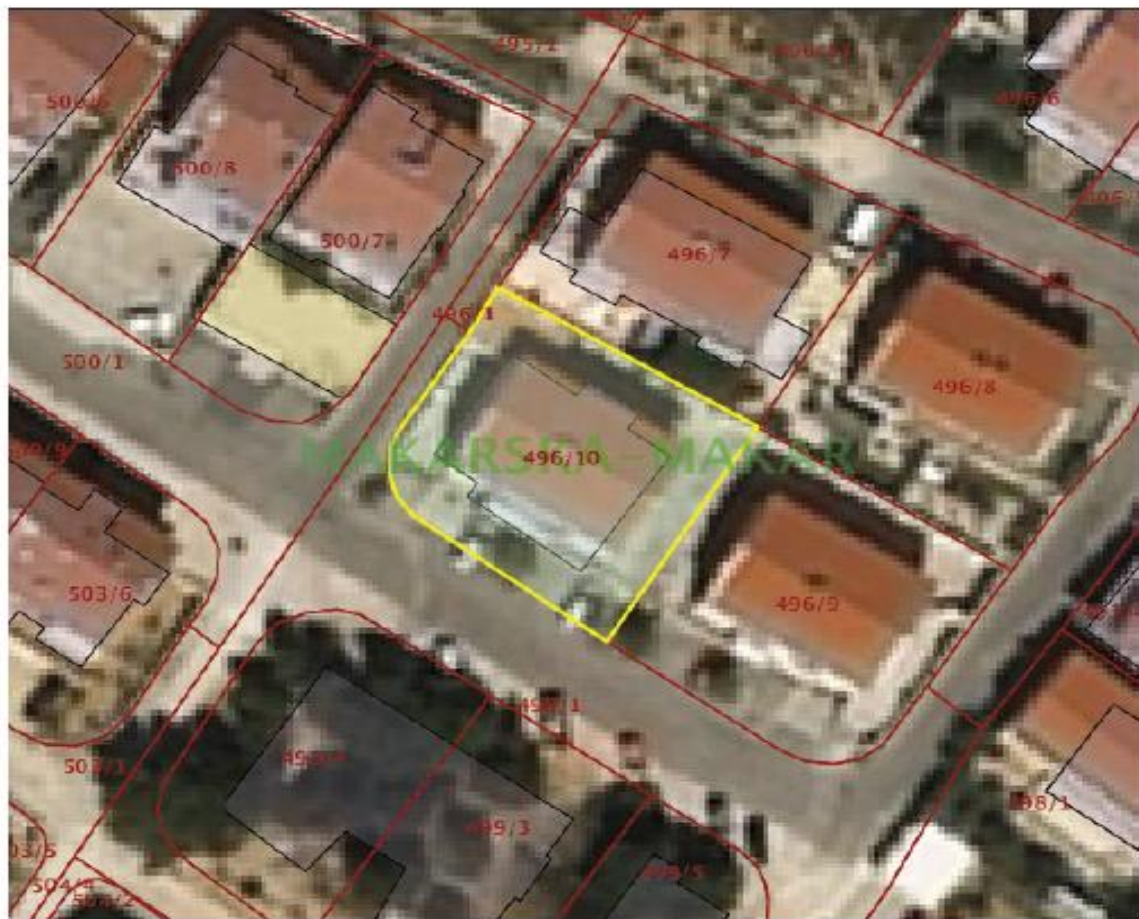
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA MAKARSKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MAKARSKA-MAKAR, 317063
k.č. br.: 496/10

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 13.07.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
SPLITSKO-DALMATINSKOJ ŽUPANIJ
Služba za prostorno uređenje , zaštitu okoliša,
graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove
ISPOSTAVA MAKARSKA

Klasa: UP/I-361-03/04-01/119
Ur.broj: 2181-05/04-05-13 -zf

Makarska, 07.03.2005.

OVAJ JE ODPIS IZ OBLASTI PRISTUPAN
U Makarskoj, 23. ožujka 2005.



Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Makarska, na temelju ovlaštenja iz članka 85. Zakona o gradnji (NN RH br.175/03 i 100/04) rješavajući po zahtjevu investitora ANITE SERTIĆ iz Makarske, Slikara Gojaka 30, u postupku izdavanja građevinske dozvole , i z d a j e

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

- I. Investitoru ANITI SERTIĆ iz Makarske, odobrava se izgradnja stambene zgrade s s dva poslovna prostora – uredi u prizemlju, visine: podrum (garaže) , prizemlje , kat i potkrovlje , ukupne bruto površine 779,00 m², na građevinskoj čestici koja nosi oznaku čest.zem.1799/10 (496/10 novi premjer) KO Makarska-Makar, površine 468 m².
- II. Investitor je dužan građenje izvesti prema glavnom projektu zajedničke oznake R-7 koji je sastavni dio ove dozvole a sastoji se od 5 knjiga i to:
 - arhitektonski projekt oznake TD-06/04 i prikaz tehničkih rješenja za primjenu zaštite na radu iste oznake izrađen od ovlaštenog arhitekta Miljenka Franića, broj ovlaštenja 1932,
 - projekt konstrukcije oznake TD 2320-6/04 izrađen od ovlaštenog inženjera građevinarstva Prof.dr.Ante Mihanovića, broj ovlaštenja 540,
 - geotehničko mišljenje za potrebe temeljenja izrađeno od Dr.sc.Predraga Miščevića, ovlaštenog inženjera građevinarstva, broj ovlaštenja 333,
 - projekt električne instalacije oznake TD-E-677/04 izrađen od ovlaštenog inženjera elektrotehnike Franje Dekovića, broj ovlaštenja 742,.
 - Projekt vodovodne instalacije i kanalizacije, oznake TD 519/04 izrađen od ovlaštenog inženjera strojarstva Darka Bonjolo, broj ovlaštenja 399.
- III Po ovoj dozvoli investitor može pristupiti gradnji nakon njene pravomoćnosti.
- IV Prilikom gradnje predmetne građevine investitor je dužan pridržavati se slijedećeg:
 1. gradnju i stručni nadzor povjericiti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti , tijelu graditeljstva i građevinskoj inspekciji , najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova i u slučaju nastavka građevinskih radova nakon prekida dužeg od 3 mjeseca, pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova,

na javno prometnu površinu preko zemljišta koje je od investitora otkupio Grad radi realizacije prometnica prema PUP-u Makarska-Zelenka 1.

Sukladno odredbi članka 32. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN br. 26/03-pročišćeni tekst i 82/04) nadležnoj jedinici lokalne samouprave dostavljen je primjerak glavnog projekta radi donošenja rješenja i naplate komunalnog doprinosa, nakon čega je investitor priložio potvrdu Grada Makarska, Odjela za financije i proračun, Klasa: 021-01/0-01/513 od 16.02.2005. da je regulirao plaćanje komunalnog doprinosa.

Neposredni susjed, stranka u ovom postupku, Marko Radalj, dao je ovjerenu izjavu da je suglasan da se prema priloženom glavnom projektu izda građevinska dozvola investitoru Aniti Sertić.

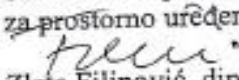
Nakon konačnosti u upravnom postupku, ova dozvola će se dostaviti nadležnom županijskom tijelu radi donošenja rješenja o naknadi za promjenu namjene zemljišta (članak 26. Zakona o poljoprivrednom zemljištu NN 54/94, 48/98 i 105/99).

Slijedom iznijetog, u provedenom je postupku, temeljem navedenih priloga i radnji, utvrđeno da su ispunjeni uvjeti propisani čl.88. i 90. Zakona, zbog čega je temeljem odredbe čl. 101. st.1. Zakona donijeto rješenje kao u izreci.

Upravna pristojba na ovo rješenje naplaćena je po Tar.br. 63. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96,77/96,95/97,131/97,68/98,66/99,145/99,116/00,110/04) u iznosu od 1800,00 kuna, i dokaz o uplati priložen je spisu.

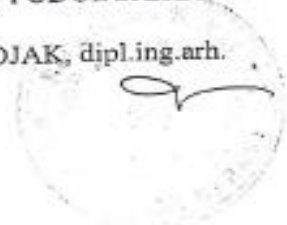
UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, R.Austrije 20, u roku od 15 dana od primitka. Žalba se predaje pisano neposredno ili poštom ovoj Ispostavi, a može se izjaviti i na zapisnik kod ovog tijela uz upravnu pristojbu u iznosu od 50,00 kuna državnih biljega po Tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96).

Pripremila: Samostalni upravni referent
za prostorno uređenje

Zlata Filipović, dipl.prav.

VODITELJ PODODSJEKA

IVANA GOJAK, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

1. Anita Sertić, Makarska, Slikara Gojaka 30
2. Marko Radalj, Makarska, I.G.Kovačića 11
3. Spis - ovdje

NA ZNANJE:

4. Grad Makarska, Odjel za gospodarenje prostorom
5. Uprava za inspekcijske poslove u Splitu
6. Ured za gospodarstvo, Ispostava Imotski
7. Evidencija - ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
SPLITSKO-DALMATINSKOJ ŽUPANJI
Služba za prostorno uređenje , zaštitu okoliša,
graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove
ISPOSTAVA MAKARSKA

Klasa: UP/I-361-03/06-01/152
Ur.broj: 2181-05/04-06-02 zf

Makarska, 14.12.2006.

Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji , Služba za prostorno uređenje , zaštitu okoliša , graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Makarska, rješavajući po zahtjevu RADALJ d.o.o. iz Makarske , i.g.Kovačića 11, zastupan po direktoru Marku Radalju, temeljem članka 85. i 108. Zakona o gradnji (NN RH br.175/03 i 100/04), d o n o s i

IZMJENU GRAĐEVINSKE DOZVOLE

1. Dozvoljava se izmjena građevinske dozvole izdate investitoru Aniti Sertić iz Makarske od ovog tijela Klasa: UP/I-361-03/04-01/119, Urbroj: 2181-05/04-05-13-zf od 07.05.2005. za izgradnju stambene zgrade s dva poslovna prostora na građevinskoj čestici označenoj sa čest.zem. 1799/10 KO Makarska-Makar (po novom premjeru 496/10 KO Makarska) u Makarskoj , u vezi s promjenom imena investitora .
2. Umjesto ANITI SERTIĆ iz Makarske kao dosadašnjem investitoru , građenje po navedenoj građevinskoj dozvoli odobrava se **RADALJ d.o.o.** iz Makarske, I.G. Kovačića 11, **kao novom investitoru.**

O b r a z l o ž e n j e

Podneskom od 23.10.2006. RADALJ d.o.o. iz Makarske , zatražio je izmjenu u izreci označene građevinske dozvole u vezi s promjenom investitora.

Uz zahtjev je dostavljen kupoprodajni ugovor ovjeren od strane Javnog bilježnika Ante Barbića, broj ovjere OV-14191 , 14192/06 od 19.10.2006. kojim je RADALJ d.o.o. kupio od Anite Sertić predmetnu nekretninu .

Prema odredbi čl.108.st.1. Zakona o gradnji , određeno je da je novi investitor dužan od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu u imenu investitora ukoliko se u tijeku građenja promijeni

investitor te uz zahtjev priložiti dokaz da ima pravo graditi na određenoj nekretnini, dok je st.2. istog članka određeno da se zahtjev može podnijeti do izdavanja uporabne dozvole.

Temeljem dostavljenih priloga uz zahtjev, utvrđeno je da je novi investitor RADALJ d.o.o. dostavio valjani dokaz da ima pravo graditi na predmetnoj nekretnini.

Uvidom u evidenciju izdatih uporabnih dozvola, koja se vodi kod ovog tijela graditeljstva, utvrđeno je da za građevinu na označenoj građevinskoj čestici nije zatraženo izdavanje uporabne dozvole.

Temeljem tako utvrđenih činjenica zaključeno je da su u ovom upravnom postupku ispunjeni uvjeti iz članka 108. st.1. i 2. Zakona, zbog čega je trebalo donijeti rješenje kao u izreci.

Upravna pristojba u iznosu od 200,00 kn naplaćena je po Tar. broju 63. st.3. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96,77/96,95/97, 131/97,68/98,66/99,145/99,116/00, 163/03, 110/04 i 150/05) i dokaz o uplati priložen je spisu.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, R.Austrije 20, u roku od 15 dana od primitka. Žalba se predaje pisano neposredno ili poštom ovoj Ispostavi, a može se izjaviti i na zapisnik kod ovog tijela uz upravnu pristojbu u iznosu od 50,00 kuna državnih biljega po Tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama.

Pripremila: Samostalni upravni referent
za prostorno uređenje
Zlata Filipović, dipl.prav.

VODITELJ PODODSJEKA



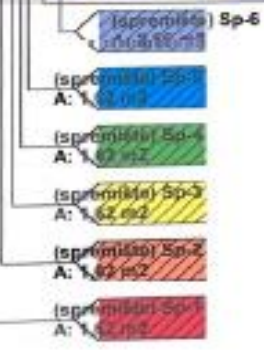
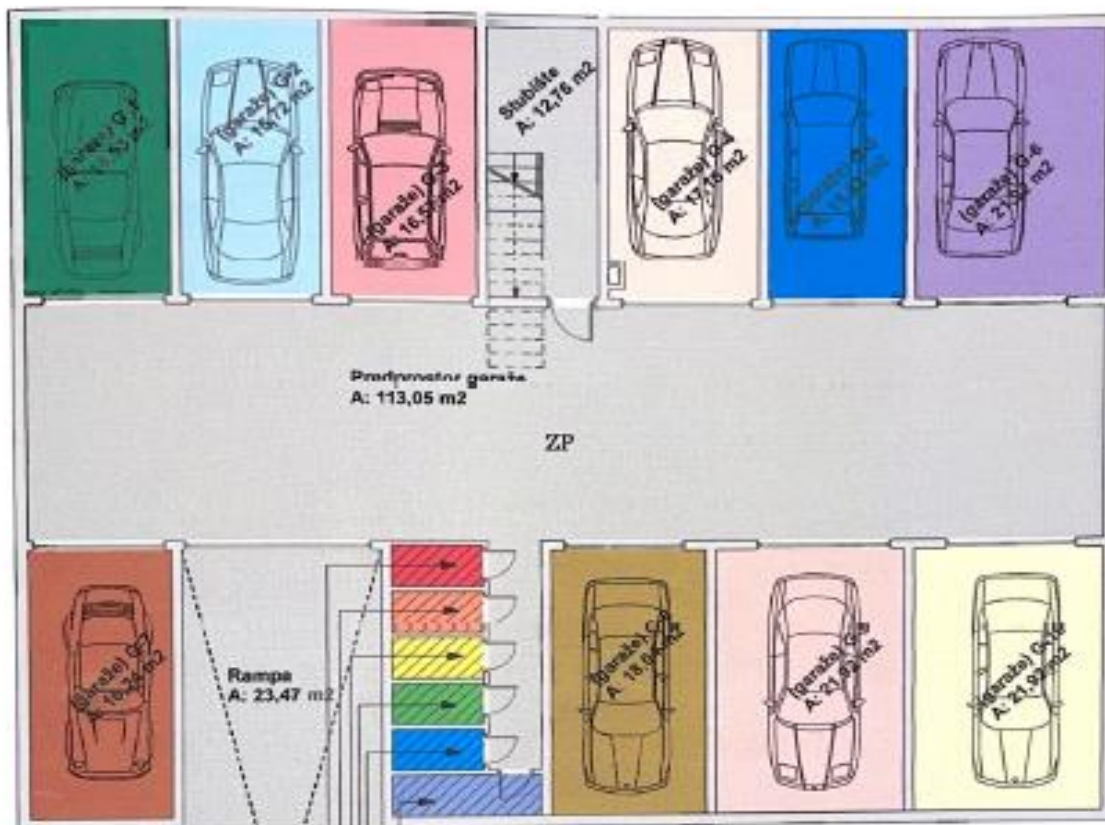
Ivana Gojak, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. RADALJ d.o.o. Makarska
I.G.Kovačića 11
2. A. Sertić, Makarska,
Slikara Gojaka 30
3. Spis - ovdje

NA ZNANJE:

1. Građevinska inspekcija, Split



GARAZE			
	Prostorje	Površina Poda	Netto površina
1	garazni G-1	15,53 m ²	15,53 m ²
2	garazni G-2	15,72 m ²	15,72 m ²
3	garazni G-3	16,37 m ²	16,37 m ²
4	garazni G-4	17,16 m ²	17,16 m ²
5	garazni G-5	16,20 m ²	16,20 m ²
6	garazni G-6	21,82 m ²	21,82 m ²
7	garazni G-7	16,24 m ²	16,24 m ²
8	garazni G-8	16,54 m ²	16,54 m ²
9	garazni G-9	21,82 m ²	21,82 m ²
10	garazni G-10	21,82 m ²	21,82 m ²
	Ukupno		181,82 m²

Prostorje	Površina Poda	Koeficijent	Netto površina
Priljučna garaza	113,05 m ²	1,00	113,05 m ²
Rampa	23,47 m ²	1,00	23,47 m ²
Stubište	12,76 m ²	1,00	12,76 m ²
Ukupno			149,28 m²

GRADEVINA:
ambeni objekt

INVESTITOR:

Tlocrt Podruma

PROJEKTANT:
dipl.ing.ath. **Miljenko Franić**
SADRŽAJ:

m.j. 1:150

PRILOG

ZAKONI

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (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 neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
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)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetske certifikiranju 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
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)