



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Ž U P A N

KLASA: 602-02/22-01/397
URBROJ: 2181/1-08-01/07-22-2
Split, 3. lipnja 2022.

PREDSJEDNIKU
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
gosp. Mati Šimundiću, prof.
- o v d j e -

PREDMET: Prijedloga zaključka o davanju prethodne suglasnosti na Odluku Školskog odbora Osnovne škole „Ivan Leko Proložac“, Donji Proložac, o davanju suglasnosti prava građenja na č.z. br. 3425/33 k.o. Proložac pored (okoliš-dvorište) bivše PŠ Proložac Gornji (č.zgr. 725) na ime izgradnje Dječjeg vrtića Proložac na rok od 50 godina, tržišne vrijednosti prava građenja 156.214,83 kn

Na temelju članka 60. Poslovnika Županijske skupštine Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije”, broj 13/09, 2/13 i 42/20), u privitku Vam dostavljamo Prijedlog odluke naveden u predmetu, radi rasprave na sjednici Županijske skupštine.

PRAVNI TEMELJ: Članak 28. Statuta Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“, broj 125/19, 22/20 i 21/21).

NOSITELJ IZRADE: Upravni odjel za prosvjetu, kulturu, tehničku kulturu i sport

PREDLAGATELJ: Župan

DONOSITELJ: Županijska skupština

IZVJESTITELJ: Tomislav Đonlić, prof., po ovlaštenju pročelnik Upravnog odjela za prosvjetu, kulturu, tehničku kulturu i sport

S poštovanjem,

Ž U P A N

Blaženko Boban

Na temelju članka 28. Statuta Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 125/19, 22/20 i 21/21), Županijska skupština Splitsko-dalmatinske županije na ____ sjednici, održanoj _____ 2022., donijela je

Z A K L J U Č A K

o davanju prethodne suglasnosti na Odluku Školskog odbora Osnovne škole „Ivan Leko“ Donji Proložac, o davanju suglasnosti prava građenja na č.z. br. 3425/33 k.o. Proložac pored (okoliš-dvorište) bivše PŠ Proložac Gornji (č.zgr. 725) na ime izgradnje Dječjeg vrtića Proložac na rok od 50 godina, tržišne vrijednosti prava građenja 156.214,83 kune

Članak 1.

Daje se prethodna suglasnost na Odluku Školskog odbora Osnovne škole „Ivan Leko“, Donji Proložac, o davanju suglasnosti prava građenja na č.z. br. 3425/33 k.o. Proložac pored (okoliš-dvorište) bivše PŠ Proložac Gornji (č.zgr. 725) na ime izgradnje Dječjeg vrtića Proložac na rok od 50 godina, KLASA: 600-04/22-03/5, URBROJ: 2181-312-01-22 od 17. svibnja 2022.

Članak 2.

Izgrađeni objekt poslužio bi za rad Dječjeg vrtića Proložac i pridonio realizaciji programa javnih potreba jedinice lokalne samouprave. Tržišna vrijednost prava građenja se procjenjuje na 156.214,83 kune.

Članak 3.

Ovaj Zaključak stupa na snagu prvog dana od dana objave u "Službenom glasniku Splitsko-dalmatinske županije."

KLASA:
URBROJ:
Split,

**PREDSJEDNIK
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE**

Mate Šimundić, prof.

DOSTAVITI:

1. Osnovna „Ivan Leko“ 21264 Donji Proložac,
Trg dr. Franje Tuđmana 6,
2. Općina Proložac, 21264 Donji Proložac,
Trg dr. Franje Tuđmana 1,
3. Upravni odjel za prosvjetu, kulturu, tehničku
kulturu i sport, ovdje,
4. Službeni glasnik, ovdje,
5. Pismohrana, ovdje.

OBRAZLOŽENJE

Osnovna škola „Ivan Leko“ iz Donjeg Proložca je dana 16. svibnja 2022. zaprimila Zahtjev Općine Proložac (KLASA: 350-01/22-02/03, URBROJ: 2181-43-02-22-1) od 16. svibnja 2022. kojim se traži da joj se omogući pravo građenja Dječjeg vrtića Proložac u dvorištu školske zgrade bivše Područne škole Proložac Gornji (č.zgr 725) na rok od 50 godina.

Tržišna vrijednost prava građenja procjenjuje se na 156.214,83 kune.

Navedena školska zgrada je zatvorena, ne održava se nastava zadnjih 10 – tak godina. U Zahtjevu Općine Proložac navodi se kako bi u se njenom dvorištu izgradio dječji vrtić.

Školski odbor Osnovne škole „Ivan Leko“ Donji Proložac svojom Odlukom KLASA: 600-04/22-03/5, URBROJ: 2181-312-01-22 od 17. svibnja 2022. odlučio je udovoljiti Zahtjevu Općine Proložac odnosno dati suglasnost na pravo građenja navedenog objekta a sve u svrhu realizacije programa javnih potreba jedinice lokalne samouprave.

Sukladno narečenom predlaže se Županijskoj skupštini Splitsko-dalmatinske županije donošenje prethodne suglasnosti na Odluku Školskog odbora Osnovne škole „Ivan Leko Proložac“, Donji Proložac, o davanju suglasnosti prava građenja na č.z. br. 3425/33 k.o. Proložac pored (okoliš-dvorište) bivše PŠ Proložac Gornji (č.zgr. 725) na ime izgradnje Dječjeg vrtića Proložac na rok od 50 godina.

OŠ „Ivan Leko“
Trg dr. Franje Tuđmana 6, Donji Proložac
ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA
KLASA:600-04/22-03/5
URBROJ:2181-312-01-22
U Prološcu 17.5.2022.

Temeljem čl.58.Statuta OŠ „Ivan Leko“ iz Donjeg Prološca te članaka 3.,5.i 7.Odluke o uvjetima i postupku za davanje u zakup prostora i opreme školskih ustanova Splitsko-dalmatinske županije (KLASA:021/04/13-02/144, URBROJ:2181/1-01-13-1) od 28.3.2013. i Zahtjeva Općine Proložac (KLASA:350-01/22-02/03 URBROJ:2181-43/02-22-1 od 16.5.2022., točke 5.1.Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Splitsko-dalmatinske županije za razdoblje od 2018.-2022.g./KLASA:021-04/18-02/278, URBROJ:2181/1-01-18-1) od 18.9.2018., kao i Očitovanja o usklađenosti procjembenih elaborata sa zakonskim odredbama, KLASA:364-01/22-0001/0092, URBROJ:2181/1-07-02/01-22-0002 od 16.5.2022.g. kojega je donijelo Procjeniteljsko povjerenstvo SDŽ(izuzev područja grada Splita i grada Kaštela)

Školski odbor OŠ „Ivan Leko“ iz Donjega Prološca (u daljnjem tekstu:Školski odbor)donosi

ODLUKU O DAVANJU SUGLASNOSTI PRAVA GRAĐENJA

1. Na č.z.br.:3425/33 k.o.Proložac pored (okoliš-dvorište) bivše PŠ Proložac Gornji(č.zgr.25) na ime izgradnje Dječjeg vrtića Proložac na rok od 50 godina.
2. Izgrađeni objekat poslužio bi za rad Dječjeg vrtića Proložac što bi pridonijelo realizaciji programa javnih potreba jedinice lokalne samouprave. Tržišna vrijednost prava građenja se procjenjuje na 156.214,83 kn, odnosno 20.677,54 EURA.
3. Ova Odluka Školskog odbora ne vrijedi ukoliko se ne pribavi suglasnost Splitsko-dalmatinske županije kao osnivača OŠ „Ivan Leko“ Donji Proložac na navedeni predmet, koju je po članku 58.Zakona o ustanovama(NN br.76/93., 27/97.,47./99.,35(08 i 127./19.) potrebno imati.

Obrazloženje

OŠ „Ivan Leko“ iz Donjeg Prološca je dana 16.5.2022.primila Zahtjev Općine Proložac (KLASA:350-01/22-02/03 URBROJ:2181-43/02-22-1) od 16.5.2022.kojim moli da joj se omogući pravo građenja Dječjeg vrtića Proložac u dvorištu školske zgrade bivše PŠ Proložac Gornji (č.zgr.725) na rok od 50 godina. Dana 16.5.2022. dostavljeno je Očitovanje procjeniteljskog povjerenstva o usklađenosti procjembenih elaborata na 156.214,83 kn, odnosno 20.677,54 EURA. Navedena školska zgrada je zatvorena, ne održava se nastava zadnjih 10-ak godina. U Zahtjevu Općine Proložac se navodi kako bi se u njezinom dvorištu izgradio dječji vrtić. Nakon razmatranja navedenog Zahtjeva i Očitovanja procjeniteljskog povjerenstva o 16.5.2022.Školski odbor odlučio je udovoljiti Općini Proložac tj. da će dati suglasnost na pravo građenja navedenog objekta, a sve u svrhu realizacije programa javnih potreba jedinice lokalne samouprave.

Predsjednica Školskog odbora:

Danica Maršić

/ Danica Maršić /





PREDMET:	PRAVO GRAĐENJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU
NEKRETNINA:	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA:	dio k.č.z. 3425/33 k.o. Proložac
NARUČITELJ:	RH, SDŽ, OPĆINA PROLOŽAC, Trg Franje Tuđmana 1, 21264 Proložac Donji OIB: 92459514722
SVRHA:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA
TD:	22-28-PVN
DATUM:	Split, travanj 2022.
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA:	RH, Županijski sud u Splitu, Ured predsjednika, Broj: 4 Su-125/2022-5 od 24.02.2022, Split
IZRADILA:	Marija Šarić Leko, stalni sudski vještak i procjenitelj
SURADNIK:	Ema Ribarović, mag.ing.aedif.
ODGOVORNA OSOBA U STING d.o.o.:	Marija Šarić Leko, dipl.ing.građ. MARIJA ŠARIĆ LEKO Digitally signed by MARIJA ŠARIĆ LEKO Date: 2022.05.05 14:56:15 +02'00'

• **SADRŽAJ** prema sa čl 67 i 68 Pravilnika

1	SAŽETAK PROCJENE:	2
2	ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA	3
2.1	ZADATAK	3
2.2	IDENTIFIKACIJA S OZBIROM NA KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE, TE PROSTORNI PLAN	3
3	REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA	5
3.1	REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA	5
3.2	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA .	7
4	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST	7
5	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	8
6	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	8
6.1	PRIBAVLJENI PODACI OD STRANE SUDSKOG VJEŠTAKA.....	8
6.2	ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA	9
6.2.1	KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA	15
6.2.2	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	15
6.2.3	KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU)	15
6.2.4	KOEFICIJENT ODSUPANJE U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA	15
6.2.5	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA.....	15
6.2.6	UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	15
7	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	16
8	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI	18
8.1	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA	20
8.2	ZAKLJUČAK U SVEZI OBRAČUNA VAŽEĆIH POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA MJESTOM IZRADA, DATUMOM IZRADA, POTPISOM I PEČATOM IZRADIVAČA, TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	22
8.3	OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINE:	22
9	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	23
9.1	PRIMJENJENI PROPISI, STRUČNA I ZNANSTVENA LITERATURA	23
10	OVLAŠTENJE	25
11	PRILOZI	26
11.1	ZK IZVADAK	26
11.2	LOKACIJSKA INFORMACIJA	28
11.3	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CUENA	31
11.4	PLANIRANI ZAHVAT	35

1 SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj procjene:		OPĆINA PROLOŽAC
OIB:		92459514722
Dan pregleda nekretnine:		22.3.2022
Dan kakvoće:		22.3.2022
Dan vrednovanje:		27.4.2022
Tečaj prema tečajno listi HNB-a na dan vrednovanja:	kn	7,554807
Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadrana:		142,51
Nekretnina		građevinsko zemljište
Namjena prema PPUO Proložac		GPNI
Cjenovni blok:		Proložac-poljoprivredno i šumsko zemljište 2
Zk ulozak OS Makarska, ZK odjel Imotski		4652
č.z.		3425/33
oznaka		pašnjak
k.č.z		3425/33
k.o.		Proložac
Površina dijela zemljišta	m ²	4464
Jedinična cijena zemljišta	kn/m ²	91,46
Tržišna vrijednost dijela zemljišta-zaokruženo	kn	408.287,45
Vrijednost suhozida na dijelu k.č.z. 3425/33 (+ PDV)	kn	16.209,38
Tržišna vrijednost dijela zemljišta sa suhozidom	kn	424.496,82
Jedinična cijena zemljišta sa suhozidom	kn/m ²	95,09
	€/m ²	12,59
Tržišna vrijednost prava građenja-zaokruženo	kn	156.214,83 kn
	€	20.677,54 €

Procjenitelj:

Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ.

2 ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA

2.1 ZADATAK

Temeljem narudžbenice, izdane od , **RH, SDŽ, Općina Proložac**, oib:92459514722, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti prava građenja na dijelu građevinskog zemljišta, na kojem se planira izgradnja zgrade osnovne škole. Prema zahtjevu naručitelja i s obzirom na planirani zahvat, vrijednost postojeće izgradnje na dijelu predmetnog zemljišta nije predmet ovog elaborata.

Građevinsko zemljište upisano je u ZK UL 540, OS Makarska, ZK odjel Imotski na k.č.z. 3425/33 k.o. Proložac. Površina dijela čestice na kojoj se planira zahvat iznosi 4464 m².

Za dan vrednovanja uzima se dan izrade vještva i to **27.04.2022. god.**

Za dan kakvoće uzima se dan očevida i to **22.03.2022. god.**

2.2 IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE, TE PROSTORNI PLAN

Zemljišne i katastarske čestice su usklađeni. U nastavku je dana tablica sa identifikacijom čestice

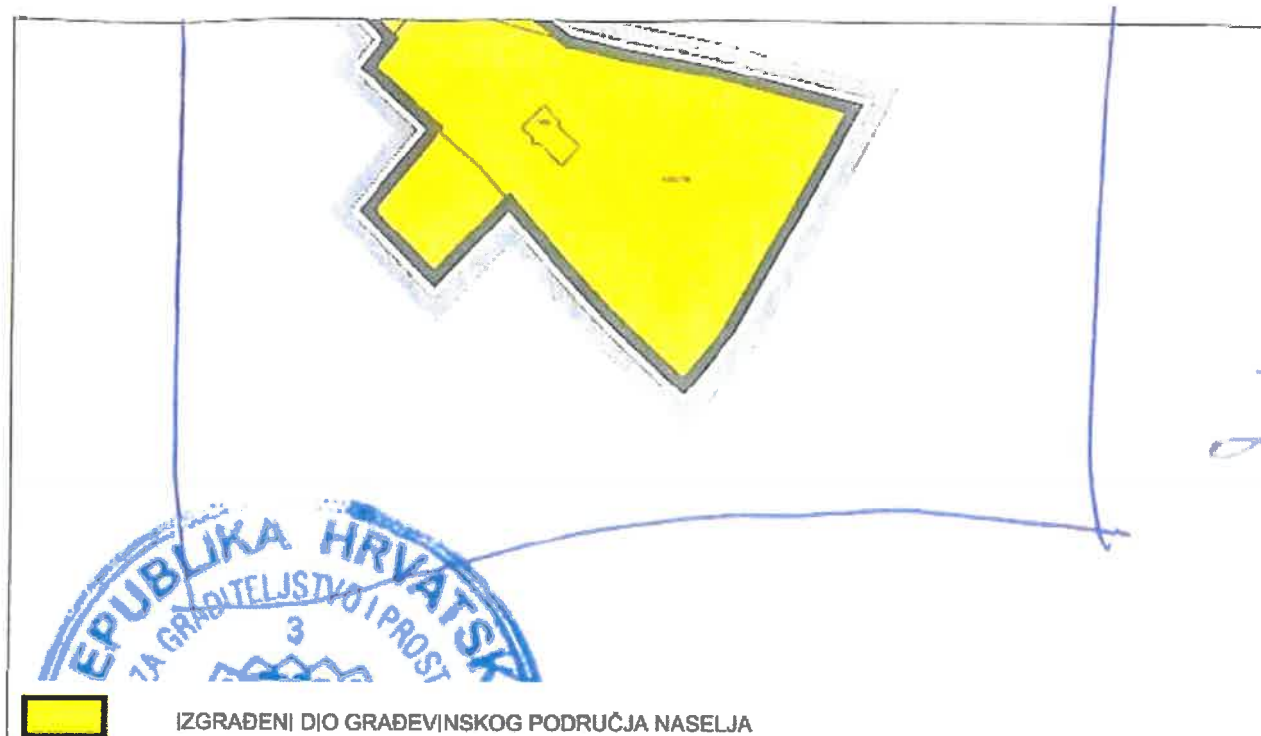
k.o. Proložac						PPUO Proložac		
Redni broj	Čestica zemlje	Katastarska čestica	ZK uložak	Površina (m ²)	Oznaka zemljišta	Namjena	kis GP ₁	kategorija
1	3425/33	3425/33	4652	4464	pašnjak	GPNi	2	1

Prikaz katastarske čestice (izvor: www.katastar.hr)



IDENTIFIKACIJA S OBZIROM NA LOKACIJSKU INFORMACIJU PPUO PROLOŽAC (Službeni glasnik 04/14-Izmjene i dopune)

Korištenje i namjena površina:



Prema lokacijskoj informaciji klasa: 350-05/22-10/000093, ur.br:2181/1-11-00-02/12-22-0003, izdane od strane UO za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Imotski, 30.3.2022.god. dio predmetne čestice na kojoj se planira zahvat prema važećem PPUO Proložac se nalazi u granicama izgrađenog dijela građevinskog područja. (Prilog 11.2)

Službeni glasnik Općine Proložac 5/06

Članak 27.

Gradevine za javne i društvene djelatnosti mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja pod sljedećim uvjetima:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 600 m², a moguća je i manja građevna čestica ukoliko zadovoljava propisani standard
- najveći koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,4 a koeficijent iskorištenosti 2,0
- visina građevine može iznositi najviše podrum+P+3, odnosno najviše 12,0 m
- građevna čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu
- udaljenost građevine iz prethodnog članka od susjednih građevina ne može biti manje od polovine visine više građevine ($H/2$)

- na građevnoj čestici potrebno je osigurati prostor za parkiranje sukladno normativima iz članka 38. ovih odredbi.

Iznimno od uvjeta iz prethodnog stavka, visina vjerskih građevina, odnosno vjerska obilježja kao npr. zvonik, može biti i veća.

Sadržaj javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina druge namjene (stambene, poslovne i slične građevine).

Gradevine javnih i društvenih djelatnosti koje se grade kao interpolacija (interpolacija nove građevine između dvije izgrađene građevne čestice) unutar izgrađenog građevinskog područja naselja mogu imati i manju građevnu česticu ali ne manje od 200 m², koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) im može biti maksimalno 0,8 a koeficijent iskorištenosti (K_{is}) maksimalno 3,0.

BUKA I ZAGAĐENJE

Utjecaj buke za poslovnu zonu je povremeno/ograničeno < 10%.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

3 REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM OBILJEŽJIMA

Dan pregleda nekretnine: 22.03.2022. god.

Opseg obilaska: Obavljen je vizualni pregled nekretnine i fotodokumentiran.

Korištena dokumentacija: Katastarski prerin, zk.ul.

3.1 REZULTATI OČEVIDA SA KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



Sl.1: dio čestice slikan sa istočne strane



Sl.2: dio suhozida na istoku čestice



Sl.3: dio čestice slikan sa sjeverne strane



Sl.4: čestica slikana sa južne strane



Sl.5: dio čestice slikan sa jugoistočne strane

3.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE S OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

Predmetna čestica u naravi je neizgrađeno građevinsko zemljište, obraslo niskim raslinjem i borovim stablima, bez poljoprivrednih kultura. Teren je u cijelosti pod nagibom, uz sam rub čestice na istočnoj strani i na jugu nalazi se suhozid.

Prema dostavljenom idejnom projektu planira se izgradnja škole, katnosti P+2, prekrivena ravnim krovom na dijelu k.č.z. 3425/33. Nacrti iz idejnog projekta i geodetska situacija priloženi su u prilogu 11.4 ovog elaborata.

U ostatku okoline nalaze se neizgrađena građevinska zemljišta istovjetna procjembenom, zapadno od planiranog zahvata nalazi se stara škola koja nije u funkciji.

Pristup do predmetne čestice osiguran je preko prometnih površina na istoku, sjeveru i jugu.

4 UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST

Namjena prema PPUO Proložac:	GPNI-građevinsko područje naselja-izgrađeni dio
Pristup:	osiguran
Ocjena položaja lokacije	Dobra lokacija – nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.
Kategorija zemljišta:	1. –ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole
kis:	2
kig:	0,4
Buka:	povremeno/ograničeno <10%
Zagađenje:	Nema značajnog utjecaja
Ukupna površina čestice 3425/33:	11748 m ²
Površina dijela čestice 3425/33:	4464 m ²

5 PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadran prema:

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>, tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina **Bazni indeksi, 2015. = 100¹⁾**

Jadran				
Tromjesečje	2018	2019	2020	2021
1	110,54	118,67	125,39	132,8
2	109,33	119,24	126,3	134,34
3	112,2	118,05	126,91	138,18
4	113,5	120,35	127,61	142,51

6 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

6.1 Pribavljeni podaci od strane sudskog vještaka

Na zahtjev vještaka dostavljen je Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena sa evaluiranim podacima, od UO za prostorno uređenje i graditeljstvo kl: 364-01/22-0001/0077, ur.br. 15-22-1, u Splitu, 25.04.2022. god.

Sve dostavljene nekretnine su građevinsko zemljište-I. kategorije, različitih namjena, različitog cjenovnog bloka, predmet prometa kupoprodaja.

Dostavljeni izvadak je potpun, izuzev koeficijenta iskoristivosti (kis).

Od 14 dostavljenih poredbenih nekretnina, nekretnine pod rednim brojem 6, 7, 9, 10, 11, 12 i 13 isključili smo iz analize, budući da svojim stvarnim stanjem, izgledom i okolinom odudaraju od procjembene te ne predstavljaju dobre poredbene nekretnine.

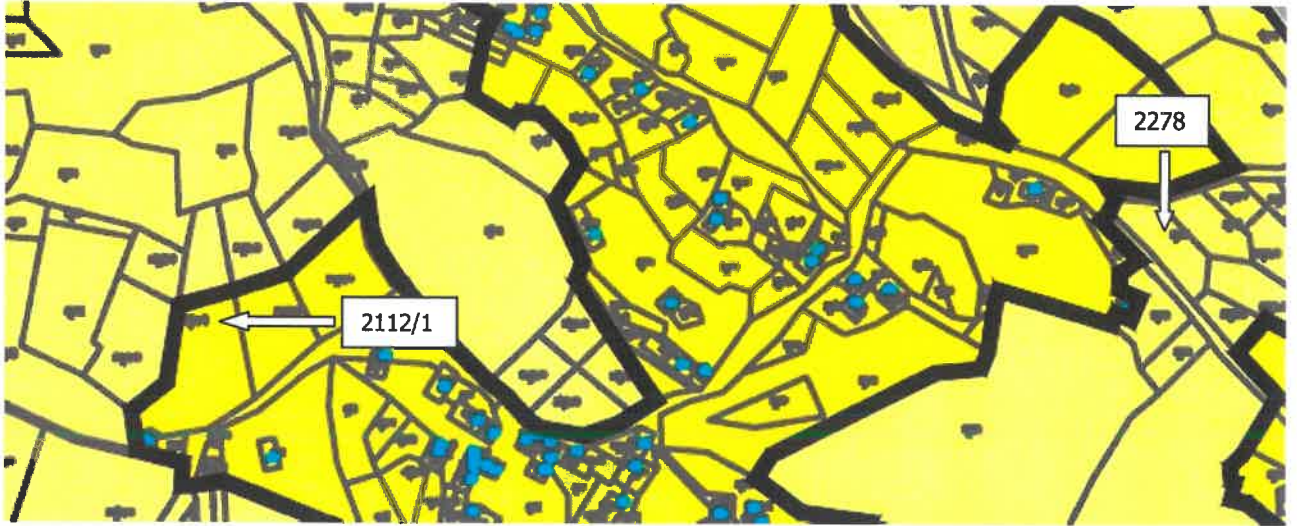
Za analizu je odabrano ukupno 7 nekretnina.

R.br.	Vrsta ugovora	Vrsta nekretnine	KO	kčz	Najmena	kis	Kategorija	Površina (m ²)	Površina u prometu (m ²)	Vrijednost nekretnine (kn)	Jedinični iznos (kn)	Jedinični iznos (€)	Datum ugovora	Cjenovni blok
1	KP	GZ	Ričice	2278	GPNn	2	1	504	504	5.997,60	11,90	1,58	6.8.2020	Ričice-grad.p.
2	KP	GZ	Ričice	2112/1	GPNI	2	1	308	308	22.176,00	72,00	9,53	30.8.2019	Ričice-grad.p.
3	KP	GZ	Postranje	315	GPNI	2	1	115	115	10.000,40	86,96	11,51	26.6.2019	D.Proložac-GP1
4	KP	GZ	Postranje	1175	GPNI	2	1	760	760	20.003,20	26,32	3,48	20.4.2021	D.Proložac-GP1
5	KP	GZ	Postranje	239	GPNn	2	1	242	242	18.462,18	76,29	10,10	16.8.2019	D.Proložac-GP1
6	KP	GZ	Postranje	170	GPNI	2	1	89	89	3.000,19	33,71	4,46	3.10.2019	D.Proložac-GP1
7	KP	GZ	Postranje	170	GPNI	2	1	90	90	4.493,70	49,93	6,61	17.8.2021	D.Proložac-GP1
8	KP	GZ	Postranje	162	GPNI	2	1	288	288	22.507,20	78,15	10,34	24.5.2021	D.Proložac-GP1
9	KP	GZ	Postranje	96/3	GPNI	2	1	170	170	19.951,20	117,36	15,53	13.8.2019	D.Proložac-GP1
10	KP	GZ	Proložac	150	GPNI	2	1	1522	453,63	29.998,55	66,13	8,75	18.4.2019	D.Proložac-GP1
11	KP	GZ	Proložac	1331/2	GPNI	2	1	408	408	37.442,16	91,77	12,15	24.6.2021	D.Proložac-GP1
12	KP	GZ	Proložac	1331/2	GPNI	2	1	408	408	37.466,64	91,83	12,16	26.6.2021	D.Proložac-GP1
13	KP	GZ	Proložac	1585/1	GPNI	2	1	115	115	2.922,15	25,41	3,36	6.11.2018	D.Proložac-GP1
14	KP	GZ	Postranje	1177	GPNn	2	1	1592	1592	59.110,96	37,13	37,13	16.9.2019	D.Proložac-GP1

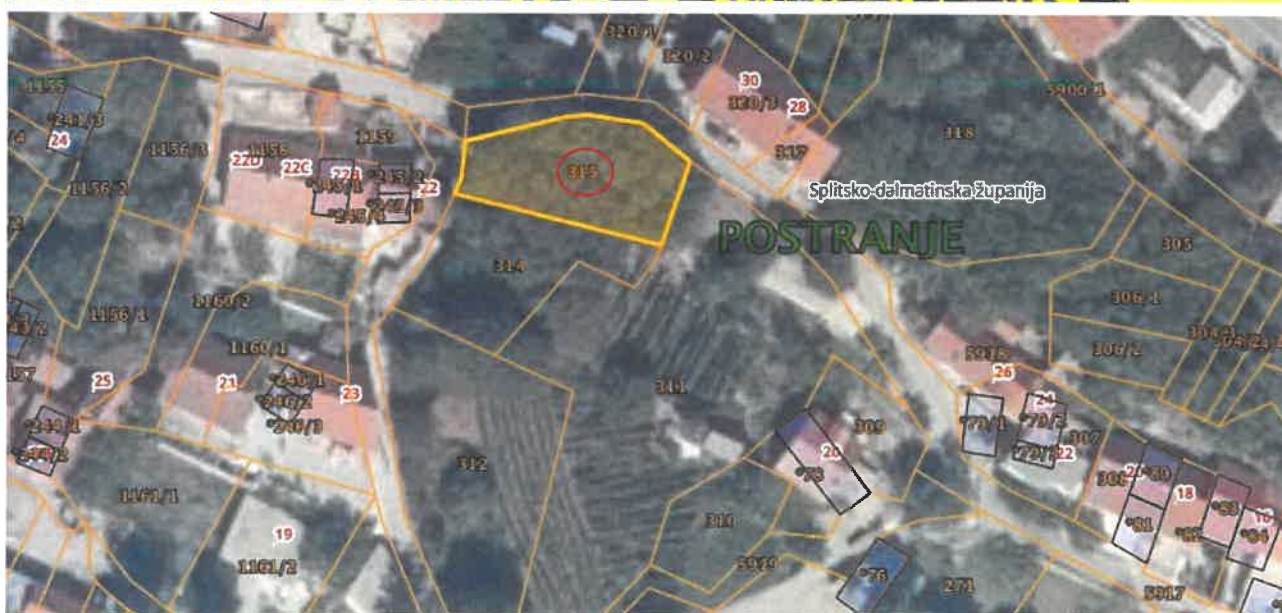
6.2 Analiza poredbenih nekretnina

1.k.č.z.2278 k.o. Ričice, prema PPUO Proložac namjene GPNn

2.k.č.z. 2112/1 k.o. Ričice, prema PPUO Proložac dio čestice spada u zonu GPNn a drugi dio u GPNi



3.k.č.z.315 k.o. Postranje, prema PPUO Proložac namjene GPNI

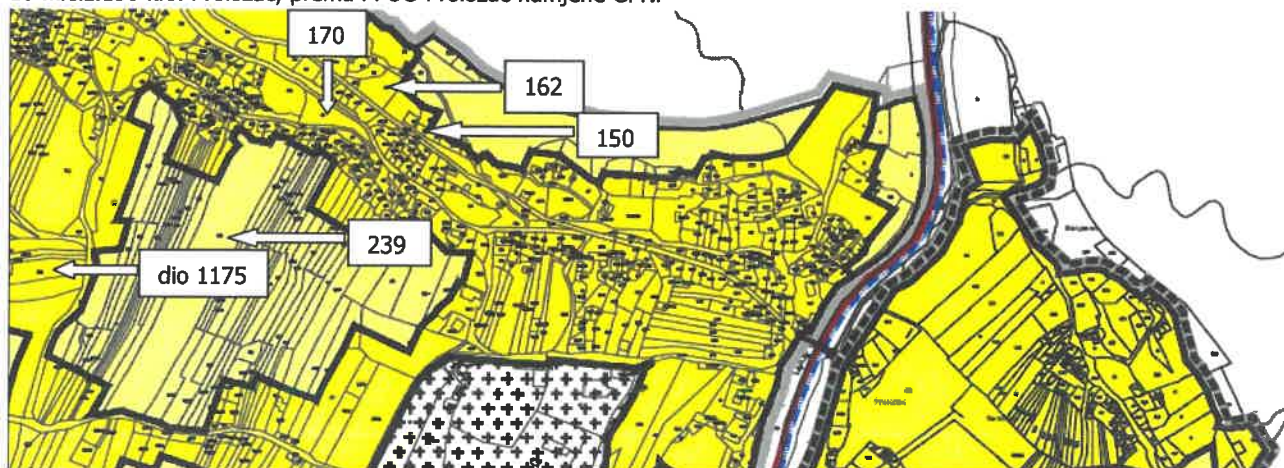


5.k.č.z. 239 k.o. Postranje, prema PPUO Proložac namjene GPNn

6. i 7. k.č.z. 170 k.o. Postranje, prema PPUO Proložac namjene GPNI

8. k.č.z. 162 k.o. Postranje, prema PPUO Proložac namjene GPNI

10 .k.č.z.150 k.o. Proložac, prema PPUO Proložac namjene GPNI

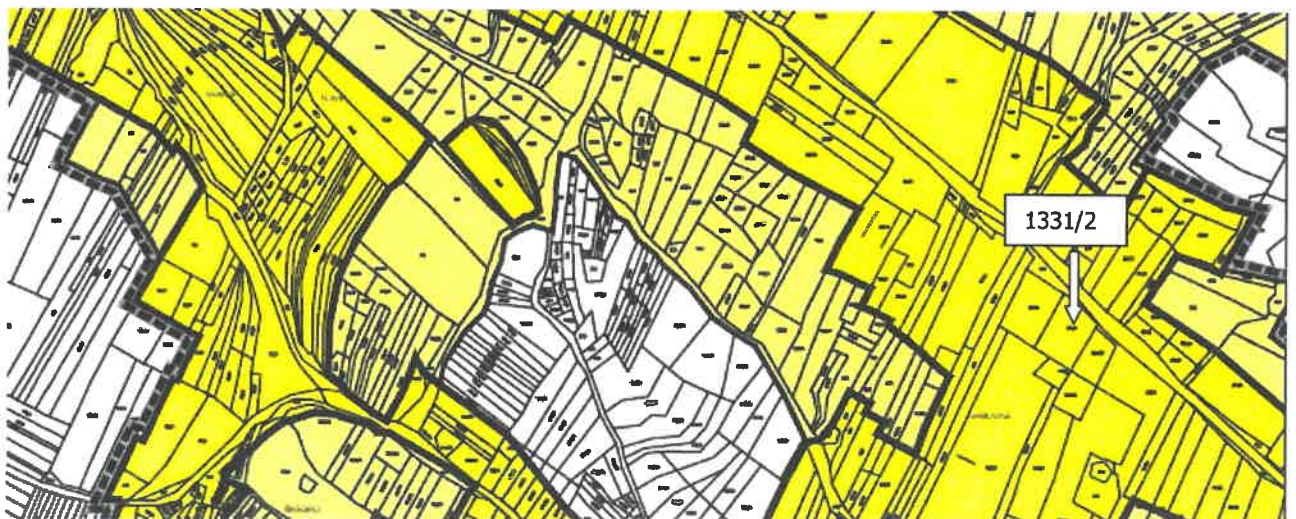




9.k.č.z.96/3, prema PPUO Proložac namjene GPNi

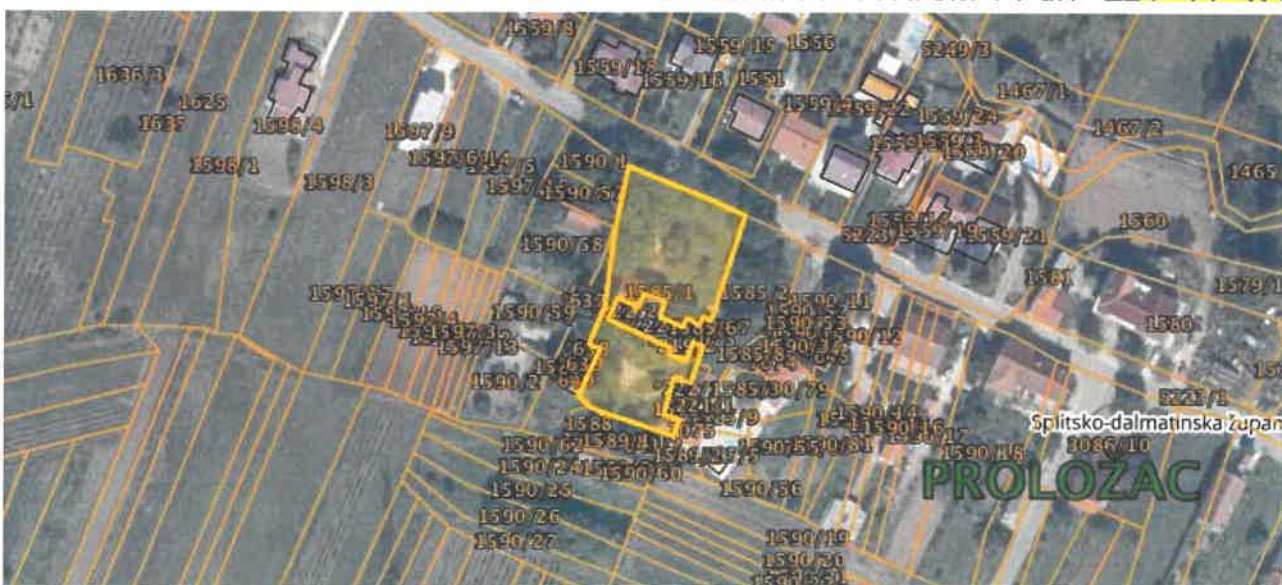


11. i 12. k.č.z. 1331/2 k.o. Proložac, namjene GPNi





13. k.č.z. 1585/1 k.o. Proložac, prema PPUO Proložac namjene GPNi



4.k.č.z. 1175 k.o. Postranje, prema PPUO Proložac namjene GPNi

14. k.č.z. 1177 k.o. Postranje, prema PPUO Proložac dio čestice spada u GPNi a dio u GPNn



6.2.1 Korekcijski faktor međuvremenskog izjednačenja

-Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

R.br.	Datum	Bazni indeks na dan ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)
1	6.8.2020	126,91		1,123
2	30.8.2019	118,05	142,51	1,207
3	26.6.2019	119,24		1,195
4	20.4.2021	134,34		1,061
5	16.8.2019	118,05		1,207
6	3.10.2019	120,35		1,184
7	17.8.2021	138,18		1,031
8	24.5.2021	134,34		1,061
9	13.8.2019	118,05		1,207
10	18.4.2019	119,24		1,195
11	24.6.2021	134,34		1,061
12	26.6.2021	134,34		1,061
13	6.11.2018	113,50		1,256
14	16.9.2019	118,05		1,207

6.2.2 Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

Prema važećem prostornom planu, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za predmetnu česticu iznosi **2,0**

Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja, proračunat je u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa k_{is} procjembene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11.

6.2.3 Koeficijent odstupanja zbog različite kategorije zemljišta (spremnost za gradnju)

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta 100%, za II 50-80%, za III 25-60%. Procjembena i poredbena nekretnina nalazi se u kategoriji I. Zbog navedenog koeficijent odstupanja nije potrebno primjenjivati.

6.2.4 Koeficijent odstupanje u kakvoći arondacijskih površina

Sve nekretnina su samostalne površine, svojim oblikom i veličinom, prema prostorno planskoj dokumentaciji su građevne, pa nije potreban koeficijent za preračunavanje.

6.2.5 Koeficijent za preračunavanje služnosti puta i vodova

Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjembenu vrijednost.

6.2.6 Utjecaj buke i zagađenja na vrijednost nekretnine

Utjecaj zagađenja na procjembenu nekretninu ne postoji. Utjecaj buke na procjembenu nekretninu je povremeno/ograničen <10%, poredbene nekretnine kao i procjembena se nalaze u zoni povremeno/ograničenog utjecaja buke, stoga će se utjecaj buke u analizi zanemariti.

7 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjene i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Ovisno o vrsti nekretnine ovisi koja će metoda biti primijenjena.

Poredbena metoda,-primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene.

Prihodovna metoda-primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Troškovna metoda-Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranje prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće, koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Ova metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem čl. 23 st. 2 Zakona: Za procjenu vrijednosti nekretnine, neizgrađenog građevinskog zemljišta, odabrana je poredbena metoda, kojom se utvrđuje vrijednost poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena za min. 3 nekretnine (optimalno 5-8) koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. U postupku poredbe uspoređuje se svojstva nekretnina uz korištenje koeficijenta za preračunavanje kojom se preračunavaju razlike u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (*P čl.27.st.2*), uz poštivanje uvjeta podudarnosti istih obilježja, te uvjeta odstupanja prikazanih u statističkom proračunu. Kao rezultat poredbe dobije se jedinična vrijednost nekretnine koju bi poredbena nekretnina imala u slučaju da ima ista svojstva kao i procjembena nekretnina.

Posebno treba voditi računa da nakon statističke obrade i izračuna s isključivanjem ostanu min. 3 poredbene nekretnine, vezano za čl.24.st.1. Zakona.

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI

Kriterij za odabir podataka

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8,
- P.cl. 35. st. 1.+ .čl.19-dovoljno podudarna obilježja -Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednost
- P-cl.4.st 1-odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja
- P-cl.4.st 2- za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene(medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma)
- P-cl.4.st 3- Eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja
- Pcl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE -pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja

Napomena:

Tereti i prava na katastarskoj čestici utječu na njenu vrijednosti i financiranje.

Hipoteka ne utječe na vrijednost , ali utječe na financiranje.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako nisu sastavni dio građevine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu)

PRAVO GRAĐENJA

Osnove za procjenu vrijednosti prava građenja (čl.26. ZPVN)

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamatu na nekretnine, kamatu na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja naručitelj izrade procjemenog elaborata dužan je procjenitelju priopćiti rok za revalorizaciju.

Čl.4.st.1.podst.34.ZPVN Rok za revalorizaciju je ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama, ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Prema Priručniku str. 230 t.6.3.2.1. rok za revalorizaciju, za stambene nekretnine najčešće se ugovara svako 3. godine, a za gospodarske svako 10 godina.

Kamatna stopa na pravo građenja i kamatna stopa na nekretnine (ČL.27.ZPVN)

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Prema čl.4.st.1.podst.13. ZPVN kamatna stopa na pravo građenja (stopa prinosa prava građenja) jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja, a izražava se u postotku.

Prema Priručniku t.6.3.2.2. str. 230, uobičajna kamatna stopa iznosi 1-2.5 postotna boda manje od kamatnu stopu na nekretninu za sve namjene.

Financijsko-matematički postupak (ČL.28. ZPVN)

(1) Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

(2) Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

(3) Ako su u ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja ugovorene posebne klauzule koje utječu na vrijednost, tada se tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 2. ovoga članka preračunava uzimajući u obzir odgovarajuće dodatke ili odbitke ugovorene ugovorom o osnivanju i prijenosu prava građenja putem koeficijenata za prilagodbu prava građenja ili na drugi prikladan način.

8 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU SA STATISTIČKOM OBRADOM I ISKLJUČENJEM NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI

Procjebena nekretnina	Poredbene nekretnine													
	0	1	2	3	4	5	8	14						
lokacija: kčz ko	3425/33	2278	2112/1	315	1175	239	162	1177						
Priložac	Ričice	Ričice		Posranje	Posranje	Posranje	Posranje	Posranje						
OSNOVNI ULAZNI PODACI														
jed.mj.														
prodajna izražena cijena (kn)	5.997,60	22.176,00	10.000,40	20.003,20	18.462,18	22.507,20	59.110,96							
površina m ²	504,00	308,00	115,00	760,00	242,00	288,00	1592,00							
jedinična kupoprodajna cijena	11,90	72,00	86,96	26,32	76,29	78,15	37,13							
€/m ²	1,58	9,53	11,51	3,48	10,10	10,34	4,91							
EKONOMSKA OBIJELJIVOST														
vrsta transakcije														
datum transakcije	27.4.2022	6.8.2020	30.8.2019	26.6.2019	20.4.2021	16.8.2019	24.5.2021	16.9.2019						
koeficijent za preračun	1,12	1,21	1,20	1,06	1,21	1,06	1,21	1,21						
preračunata jed. cijena	13,36	86,92	103,93	27,92	92,10	82,90	44,82	44,82						
FIZIČKO-TEHNIČKA OBIJELJIVOST														
kategorija zemljišta (s obzirom na spremnicst za gradnju)														
1	1	1	1	1	1	1	1	1						
koeficijent za preračun	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00						
preračunata jed. cijena	13,36	86,92	103,93	27,92	92,10	82,90	44,82	44,82						
K _u	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00						
KP	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45						
koeficijent za preračun (prilog 11)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00						
preračunata jed. cijena	13,36	86,92	103,93	27,92	92,10	82,90	44,82	44,82						
FT obilježja-BUKA														
koeficijent za preračun	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00						
preračunata jed. cijena	13,36	86,92	103,93	27,92	92,10	82,90	44,82	44,82						
STATISTIČKA OBRADA 1														
Prosječna vrijednost	64,57	kn/m ²												
Prosječna vrijednost-medijan	82,90	kn/m ²												
Kontrola interkvartilnog izjednačavanja, aps % (±30%)	12,29%	< 40%	20,72%	< 40%	19,52%	< 40%	6,08%	< 40%	20,72%	< 40%	6,08%	< 40%	20,72%	< 40%
Kontrola odstupanje od p.v.-medijana, aps % (±30%)	83,88%	> 30%	4,84%	< 30%	25,36%	< 30%	11,09%	< 30%	0%	< 30%	0%	< 30%	45,93%	> 30%
Odstupanje od p.v.-medijana (aps kn/m ²)	69,54	4,02	21,03	54,98	9,19	0,00	38,08	0,00	38,08	0,00	0,00	0,00	1450,04	
(X _i -X _{med}) ²	4835,81	16,13	442,16	3023,03	84,54	0,00	1450,04	0,00	1450,04	0,00	0,00	0,00	1450,04	
Standardno odstupanje, σ=SQRT(Σ(X _i -X _{med}) ² /n)	37,52													
Kontrola pravilo 2-σ	75,03	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK						
PROSJEČNA VRIJEDNOST NAKON STATISTIČKE KONTROLE														
Prosječna vrijednost (kn/m ²)	91,46													
Prosječna vrijednost (€/m ²)	12,11													

OKOLIŠ

Red. br.	OPIS RADOVA	Jed. mjere	Količina	Jedinična cijena (kn)	Ukupni iznos (kn)
I KAMENOKLESARSKI RADOVI					
1.	Izgradnja suhozida od kamena iz obližnjeg okoliša, NEPRAVILNOG OBLIKA, postavljen u "suho", bez uporabe morta. Obračun po 1 m ³ kamene podzide.	m ³	17,29	750	12.967,50
UKUPNO					12.967,50
UKUPNO (+PDV)					16.209,38

8.1 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

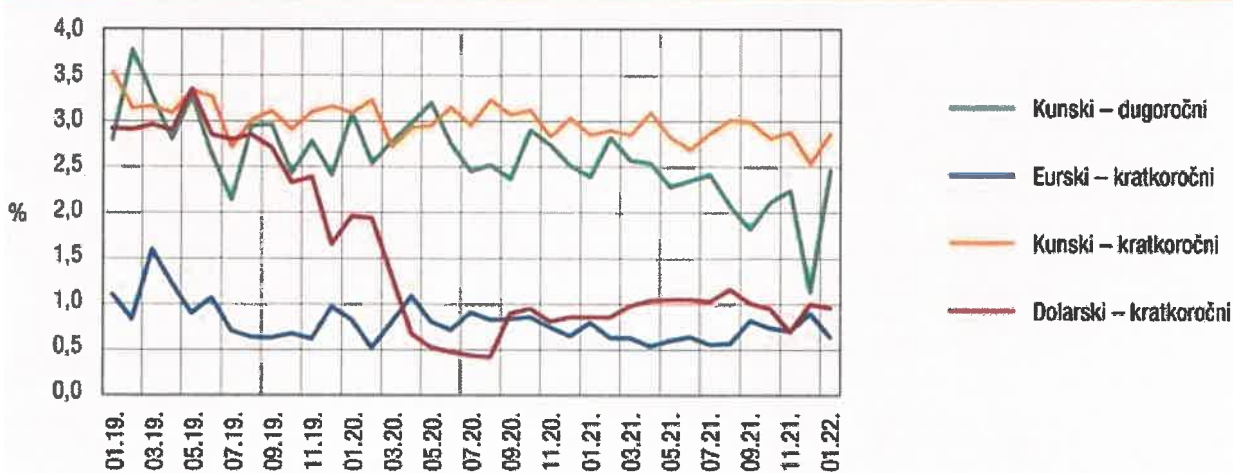
k.č.z. 3425/33 površine 4.464,00m²

Vz-tržišna vrijednost zemljišta, izračunata

p-kamatna stopa na nekretninu, odabrana prema Prilogu 13 Pravilnika

2 p-diskontna kamatna stopa na nekretninu, odabrana	6,50%	
Vrsta nekretnine : POSEBNA NAMJENA-SPORT, REKREACIJA I ZABAVA		
Orijentacijska kamatna stopa za posebne namjene, prema prilogu 13.Pravilnika, min.	7,00%	
Orijentacijska kamatna stopa za posebne namjene, prema prilogu 13.Pravilnika, max	8,00%	
Prilagodavanj e prosječne KS	prema položaju dobar do vrlo dobar	0,00%
	kvaliteti građevine s obzirom na trajnost	-0,50%
	gospodarskoj situaciji naročito loša	1,00%
	razvojni potencijal uočljiv	-1,00%
Izračunata kamatna stopa	6,50%	
Prosječna kamatna stopa s obzirom na kretanje prema podacima HNB-a	2,45%	

KAMATNA STOPA NA NEKRETNINU



Izvor: HNB

Pg-kamatna stopa prava građenja, odabrana s umanjnjem 2 postotna boda u odnosu na p

$$p=6,5-2=4\%$$

M-multiplikator za kapitalizaciju, sukladno Prilogu 14 Pravilnika, odabran s obzirom na kamatnu stopu na nekretninu i trajanje prava građenja.

Napomena: S obzirom da nije dostavljen Ugovor o osnivanju prava građenja, preuzeti su navedeni podaci o periodu revalorizacije od 5 godina i kamatnoj stopi na pravo građenja od 4,5%

Tržišna vrijednost prava građenja, dobivena kao umnožak Razlike*M	156.214,83 kn
Tržišna vrijednost zemljišta, neopterećeno pravom građenja, neizgrađenog	424.496,82 kn
Jedinična vrijednost zemljišta	95,09 kn/m ²
Površina zemljišta	4.464 m ²
Trajanje prava građenja	40 god
OOVK	40 god
Kamatna stopa na nekretninu	6,50 %
Umanjenje	2,00 %
Kamatna stopa na pravo građenja (dobivena umanjnjem kamatne stope na nekretninu)	4,50 %
Ukamaćena vrijednost zemljišta (Kamata na nekretninu)	27.592,29 kn
Ugovorena kamata na pravo građenja (Kamata na pravo građenja)-izražena godišnje za OOVK	19.102,36 kn
Razlika ukamaćene vrijednosti zemljišta i ugovorene kamate na pravo građenja	8.489,94 kn
M-multiplikator, prema prilogu 14, očitao za OOVK I p	18,40
Pg	4,50
OOVK	40,00

MULTIPLIKATOR ZA KAPITALIZACIJU

PRILOG 14.

MULTIPLIKATOR M
(FAKTORI SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZA KAPITALIZACIJU)

	kamatna stopa nekretnine								
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16

Odabrani multiplikator iznosi **18,40**.

8.2 ZAKLJUČAK U SVEZI OBRAČUNA VAŽEĆIH POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA, TE IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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.

Naručitelj procjene:		OPĆINA PROLOŽAC
OIB:		92459514722
Dan pregleda nekretnine:		22.3.2022
Dan kakvoće:		22.3.2022
Dan vrednovanje:		27.4.2022
Tečaj prema tečajno listi HNB-a na dan vrednovanja:	kn	7,554807
Bazni indeks cijena nekretnina za područje Jadrana:		142,51
Nekretnina		građevinsko zemljište
Namjena prema PPUO Proložac		GPNi
Cjenovni blok:		Proložac-poljoprivredno i šumsko zemljište 2
Zk ulozak OS Makarska, ZK odjel Imotski		4652
č.z.		3425/33
oznaka		pašnjak
k.č.z		3425/33
k.o.		Proložac
Površina dijela zemljišta	m ²	4464
Jedinična cijena zemljišta	kn/m ²	91,46
Tržišna vrijednost dijela zemljišta-zaokruženo	kn	408.287,45
Vrijednost suhozida na dijelu k.č.z. 3425/33 (+ PDV)	kn	16.209,38
Tržišna vrijednost dijela zemljišta sa suhozidom	kn	424.496,82
Jedinična cijena zemljišta sa suhozidom	kn/m ²	95,09
	€/m ²	12,59
Tržišna vrijednost prava građenja-zaokruženo	kn	156.214,83 kn
	€	20.677,54 €

8.3 Osvrt na obračun poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnine:

U RH na snazi je Zakon o PDV-u (NNRH 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16,106/18) i Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18).

Od 1. siječnja 2015. PDV-a sukladno čl. 40. st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u, *oslobođena je isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.* U slučaju ako se prodaju nekretnine koje su prema gore navedenom oslobođene

plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj s te osnove nema obvezu za obračun PDV-a.

Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18), uređuje način i uvjete poreza na promet nekretninama. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Neovisno podliježe li promet nekretnina obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili PDV-u, ili prijenos porezne obveze, svaki promet prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina u zakonski određenom roku. Dakle, isporučitelj koji na isporuku obračunava PDV obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja podnošenjem obrasca Prijave prometa nekretnina elektroničkim putem.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti procjenitelja (čl.9.st.2 Zakona):

1. Procjembeni elaborat je izrađen stručno, u skladu sa propisima RH i pravilima struke.
2. Kod procjene sam djelovala neovisno i nepristrano, koristeći se najboljim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti zemljišta.

Procjenitelj: Marija Šarić Leko, dipl. ing. građ

9 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

9.1 Primjenjeni propisi, stručna i znanstvena literatura

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s propisima RH i pravilima struke. *Temeljem čl. 22.st.1 Zakona*, korišteni su svi raspoloživi dokazi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NNRH 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NNRH 38/14.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNRH 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NNRH 68/20)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NNRH, 153/13; 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NNRH, 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NNRH 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13., 60/13., 108/17, 63/19)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NNRH73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16,106/18)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vodama (NNRH, 66/19)

- PPUO Proložac (Službeni glasnik Općine Proložac 04/14, 5/06)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NNRH, 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NNRH, 68/18)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NNRH 69/16)
- ISO 9836:2011
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhlir, Majčica
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet sa www.dzs.hr
- Priopćenje DZS RH, „Indeks građevinskih radova“

11 PRILOZI**11.1 ZK izvadak****NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IMOTSKI
Stanje na dan: 29.03.2022. 23:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

Broj ZK uložka: 560

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7325/2018
Aktivne plombe: Z-14224/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	629 ZGR	KUĆA				
2.	630 ZGR	KUĆA				
3.	631 ZGR	KUĆA				
4.	684 ZGR	STOJNA KUĆA				
6.	665 ZGR	POJATA				
6.	686 ZGR	POJATA				
7.	725 ZGR	KUĆA				
8.	3425/33	PAŠNJAK			11748	
9.	3645	PAŠNJAK				
10.	3687	PAŠNJAK				
11.	3728/14	PAŠNJAK				
12.	4020/16	PAŠNJAK				
13.	4929/2	PAŠNJAK				
14.	4949/3	PAŠNJAK				
15.	5136	PAŠNJAK				
16.	5345	PAŠNJAK				
17.	5348/1	RUPA			203	
		DVORIŠTE			203	
18.	5348/2	RUPA			13	
		DVORIŠTE			2	
		KUĆA, Gornji Proložac, BUŠANJSKA ULICA 104A			11	
19.	5477	PAŠNJAK				
20.	5488	PAŠNJAK				
		UKUPNO:			11964	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 311952, PROLOŽAC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 560B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 01.12.2015. broj Z-1170/15 Temeljem tužbe zaprimljene od Općinskog suda u Splitu-Stalne službe u Imotskom pod br.P-11288/15 od 01. 12. 2015. god. upisuje se zabilježba spora tužiteljice Kolovrat Slave, OIB: 95120325408, zast. po punomoćniku Mladenu Šaniću, odvjetnik u Imotskom, na č.zem.5348, u odnosu na tuženu R.Hrvatsku, zast. po ODO-Split-Stalnoj službi u Makarskoj, radi utvrđenja i ispravke uknjižbe.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.03.2022.

11.2 Lokacijska informacija



REPUBLIKA HRVATSKA
Šplitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Ispostava Imotski

KLASA: 350-05/22-10/000093
URBROJ: 2181/1-11-00-02/12-22-0003
Imotski, 30.03.2022.

➤ **MARIJA ŠARIĆ LEKO**
HR-21000 Split, VRH VISOKE 131

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženi dio 3425/33 k.o. Proložac (Donji Proložac) sljedeće informacije:

Gore spomenuta čestica se nalazi unutar granica izgrađenog dijela građevinskog područja prema PPU općine Proložac (Službeni glasnik 04/14)

Građevinska područja naselja su površine mješovite (prevladavajuće) namjene u kojima prevladava stambena gradnja (primarna namjena), te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, gospodarski (proizvodni, poslovni, ugostiteljsko turistički), sportsko-rekreativni sadržaji, zelene i prometne površine, komunalni objekti i uređaji i sl.

Izvan građevinskog područja omogućuje se gradnja građevina sljedećih namjena:

a) građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti

- farme-gospodarsko-stambeni sklopovi
- gospodarske građevine za uzgoj životinja-tovilišta,

b) rekreacijske građevine (lovački dom, streljana, građevine za konjički šport, vidikovci, pješačke i biciklističke staze ,

c) groblja,

d) građevine-mreže i objekti prometne, energetske, komunalne i druge infrastrukture,

Čestica za koju se traži izdavanje lokacijske informacije ne nalazi se na popisu zaštićenih dobara Ministarstva kulture Republike Hrvatske.

Uvid u prostorni plan može se izvršiti u razdoblju od 9,00 -10.30 sati, utorkom i srijedom.

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti zahvatima u prostoru.

Prilog: grafički dio PPU općine Proložac

KLASA: 350-05/22-10/000093, URBROJ: 2181/1-11-00-02/12-22-0003 1/2 ID: P20220330-828195-Z26

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/et-browsers/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

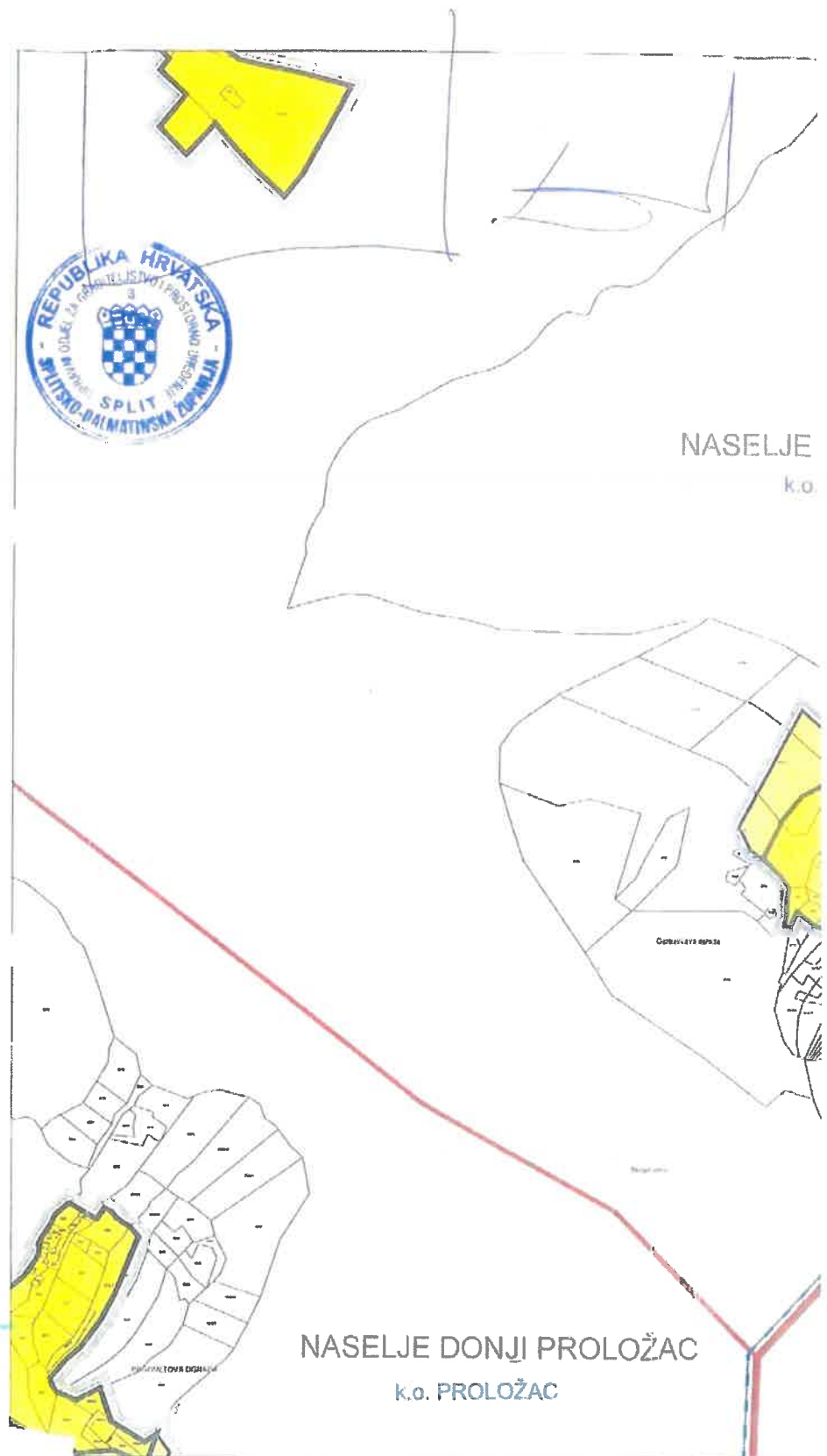
Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19., 97/19. i 128/19).

SAVJETNIK
Daniel Đuzel, mag.iur.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - MARIJA ŠARIĆ LEKO
 - HR-21000 Split, VRH VISOKE 131

KLASA: 350-05/22-10/000093, URBROJ: 2181/1-11-00-02/12-22-0003 2/2 ID: P20220330-828195-Z25
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/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



11.3 Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELSTVO I PROSTORNO UREĐENJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatratilo/bi: MARIJA ŠARIĆ LEKO (97894951601)

ID izvataka: 31913

1	2	3	4	5	6		
1	N.S.P. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	GP	GP	GP	GP	GP	GP
3	ADRESA	, PROLOŽAC	, IMOTSKI	, PODRABUJE	, PROLOŽAC	PROLOŽAC	, PROLOŽAC
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.						
6	I.O.						
7	POVRŠINA IZ ZILAL (m ²)	584	308	115	710	242	85
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	594	308	115	700	242	85
9	SUMARNOŠTI LIKNO IZ PROMETA						
10	K.Č.	2278	2112/1	315	1175	239	170
11	R.Č.	RUČICE	RUČICE	POSTRANJE	POSTRANJE	POSTRANJE	POSTRANJE
12	NAMJENA	GP_NEIZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE	SI mla	SI mla	SI mla	SI mla	SI mla	SI mla
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	11,50	72,00	84,96	26,32	78,29	33,71
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	1,58	9,74	11,78	3,48	10,33	4,55
17	PODLIŽJE NAPLATA PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.08.2020	30.08.2019	26.06.2019	20.04.2011	16.08.2019	03.10.2019
19	CIJENOVNI BLOK	RUČICE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	RUČICE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, PROLOŽAC	, PROLOŽAC	, PROLOŽAC	, PROLOŽAC	, PROLOŽAC	, PROLOŽAC	, PROLOŽAC
4	VISTA NEKRETNINE	6Z	6Z	6Z	6Z	6Z	6Z	6Z
5	K.Č.							
6	K.O.							
7	POVRŠINA UKLJ. (m ²)	90	288	170	1522	408	408	115
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	90	288	170	433,63	408	408	115
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	170	182	96/3	250	1331/2	1331/2	1585/1
11	K.O.	POSTRANJE	POSTRANJE	POSTRANJE	PROLOŽAC	PROLOŽAC	PROLOŽAC	PROLOŽAC
12	STATUS	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KATEGORIJA NEKRETNOSTI							
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	49,99	76,15	117,96	66,13	91,77	91,89	254,51
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (eur/m ²)	6,87	10,42	15,88	8,90	12,25	12,25	34,78
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.08.2021	24.05.2021	13.08.2019	30.04.2019	24.06.2021	26.06.2021	06.11.2018
20	CIENOVNI BLOK	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	P.L.S. NEKRETNINE	24
2	VISTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	, PROLOŽAC
4	VISTA NEKRETNINE	6Z
5	K.Č.	IZOPUŠTENA PLOŠTA
6	K.O.	
7	POVRŠINA IZ ZIL.LK. (m ²)	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1582
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KON JE U PROMETU	
10	K.Č.	1177
11	K.O.	POSTRANJE
12	RAMENJA	GP_MJEZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA
14	ROZMJER NEKRETNOSTI	3/1000
15	CIENA PO m ² POVRŠINE (GR/m ²)	37,13
16	CIENA PO m ² POVRŠINE (SLB/m ²)	5,02
17	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
18	DAČUMI SIZAPAJA UMOVORA	16.09.2019
19	CIENOVNI BLOK	DONJI PROLOŽAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PROLOŽAC odnosno na k.č. 3425/33 k.o. PROLOŽAC, IMOTSKI.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S u informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-0001/0077

URBROJ: 15-22-1

SPLIT, 25.4.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
KATJA MARUŠIĆ

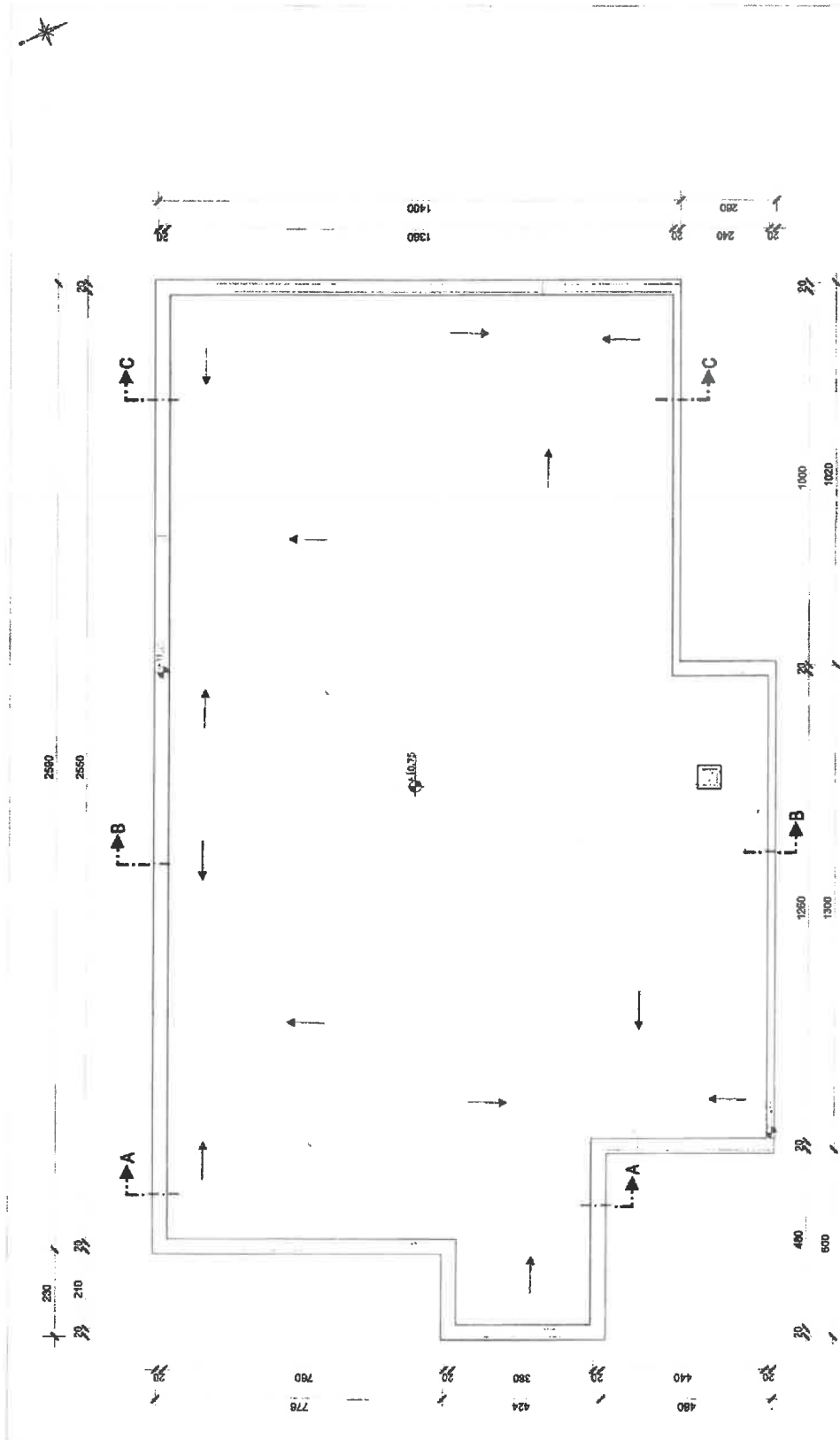


POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neprodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višastambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševina

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, Šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodoostoci, jezera, akumulacije, retencije, riboljaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

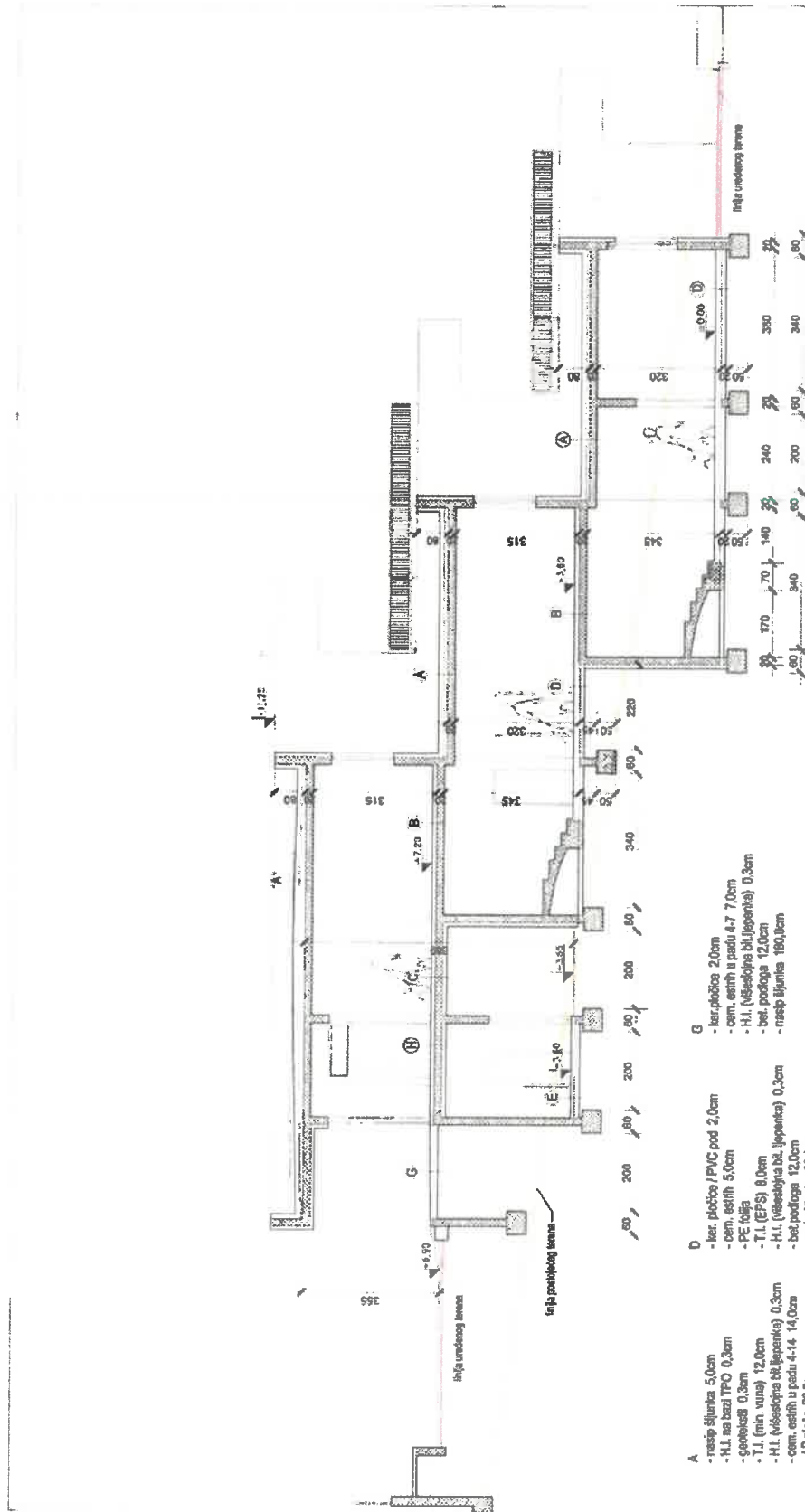


±0.00 = a.k. 577.30

Investitor	OPĆINA PROTOŽAC	Zapovjednik radova	DG-0422
Projektant/izvođač	DRUŠTVO ZA INŽINJERING I PROJEKTOVANJE	Imenašt dnevnik	04/22
Glavni projektant	TOMISLAV KUKAVICA dipl. ing. arh.		
Pomoćnik projektanta	TOMISLAV KUKAVICA dipl. ing. arh.		
Projektant	TOMISLAV KUKAVICA dipl. ing. arh.	TOMISLAV KUKAVICA arhitekture d.o.o. A-011	
Veza	IDEJNI PROJEKT	list	1
Urađeno	ARHITEKTONSKI PROJEKT	datum	02/2022
Urađeno (način)	TYPOCRIT KROVNIH PLOHA	ljestica	1:100
		list	5

Ured ovlaštenog arhitekta

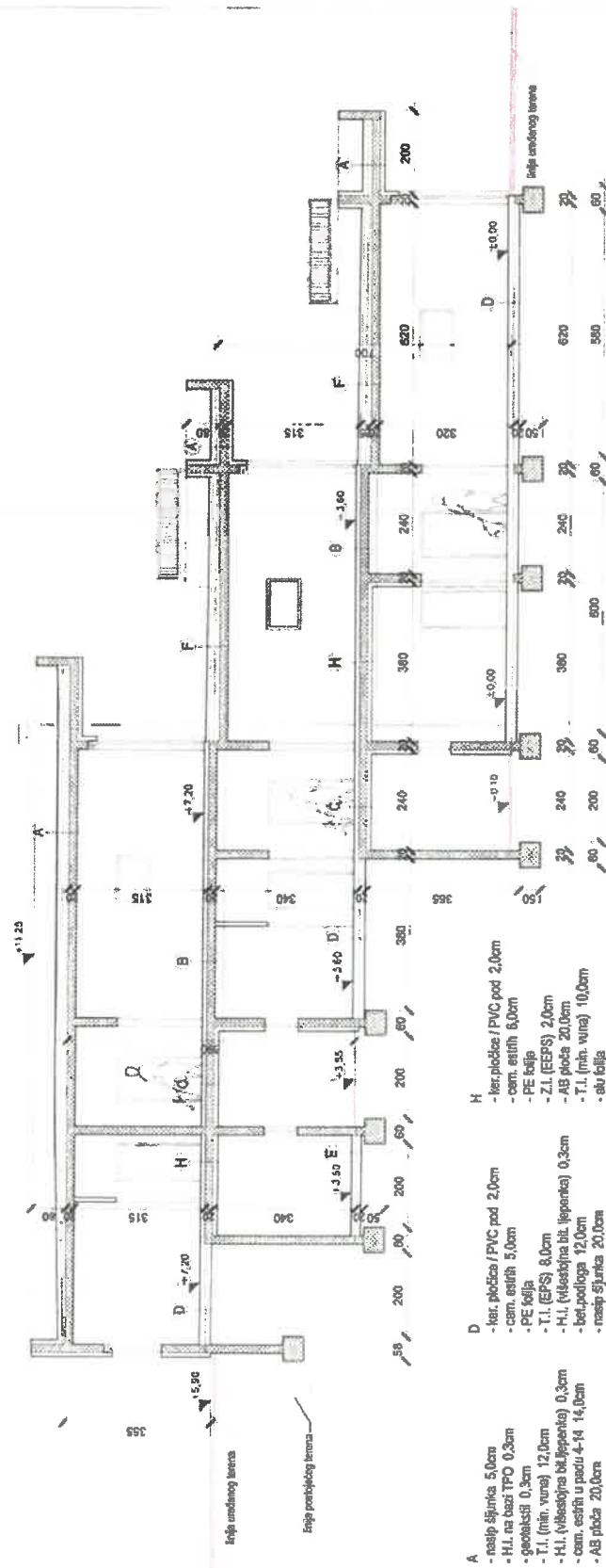
HR-20000 Zadar, Sibenska 7c
 Tomislav.kukavica@id-ccm.hr
 tomislav.kukavica@id-ccm.hr



- A**
 - raspj. šjunka 5,0cm
 - H.L. na bazi TFO 0,3cm
 - gipsokart 0,3cm
 - T.I. (min. vuna) 12,0cm
 - H.L. (višeslojna bit. ljepilna) 0,3cm
 - cem. estih u pacu 4-14 14,0cm
 - AB ploča 20,0cm
- B**
 - ker. pločica / PVC pod 2,0cm
 - cem. estih 6,0cm
 - PE folija
 - Z.I. (EPS) 2,0cm
 - AB ploča 20,0cm
- C**
 - ker. pločica / PVC pod 2,0cm
 - cem. estih 6,0cm
 - PE folija
 - Z.I. (EPS) 2,0cm
 - AB ploča 20,0cm
 - armirno građevno 0,3cm
- D**
 - ker. pločica / PVC pod 2,0cm
 - cem. estih 5,0cm
 - PE folija
 - T.I. (EPS) 8,0cm
 - H.L. (višeslojna bit. ljepilna) 0,3cm
 - bet. podloga 12,0cm
 - raspj. šjunka 20,0cm
- E**
 - ker. pločica 2,0cm
 - cem. estih 8,0
 - H.L. (višeslojna bit. ljepilna) 0,3cm
 - bet. podloga 12,0cm
 - raspj. šjunka 20,0cm
- G**
 - ker. pločica 2,0cm
 - cem. estih u pacu 4-7 7,0cm
 - H.L. (višeslojna bit. ljepilna) 0,3cm
 - bet. podloga 12,0cm
 - raspj. šjunka 18,0cm
- H**
 - ker. pločica / PVC pod 2,0cm
 - cem. estih 6,0cm
 - PE folija
 - Z.I. (EPS) 2,0cm
 - AB ploča 20,0cm
 - T.I. (min. vuna) 10,0cm
 - au folija
 - gips kartonske ploče 1,25cm

±0.00 = a.k. 577.30

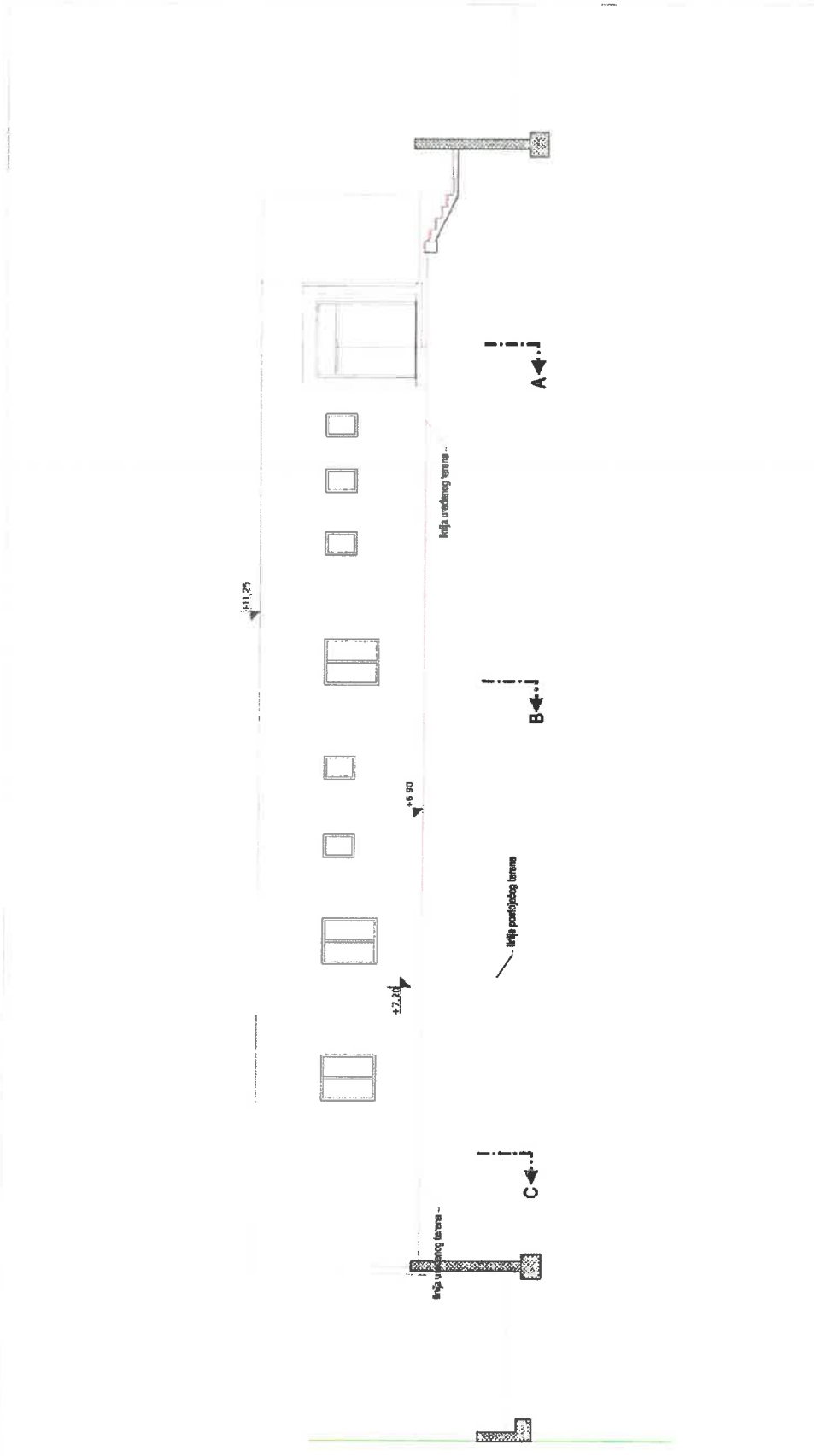
Investitor	OPĆINA PROTOŽAC	Arhitektska oznaka	DG-0422
Projektant	DRUŠTVO / PROJEKT	Ime i prezime	0422
Projektant	TOMISLAV KUJAVIĆA dipl. ing. arh.		
Projektant	TOMISLAV KUJAVIĆA dipl. ing. arh.		
Projektant	IDEJNI PROJEKT	datum	02/2022
Projektant	ARHITEKTONSKI PROJEKT	skala	1:100
Projektant	PRESJEK A-A	list	B



±0.00 = a.k. 577.30

investitor	OPĆINA PROLOŽAC	skupština općine	DG-012
gradnja/realizacija	DRUŠTVENJA / PROLOŽAC	tematska skupština	04/22
glavni projektant	TOMISLAV KUKAVICA dipl. ing. arch.		TOMISLAV KUKAVICA arhitekta d.o.o. OVAČKA A 3011
projektant	TOMISLAV KUKAVICA dipl. ing. arch.		
suradnik		datum	02/2022
vrsta	IDEJNI PROJEKT	razina	I
strana	ARHITEKTONSKI PROJEKT	skupština	1/00
list broj	PRESJEK B-B	list	7

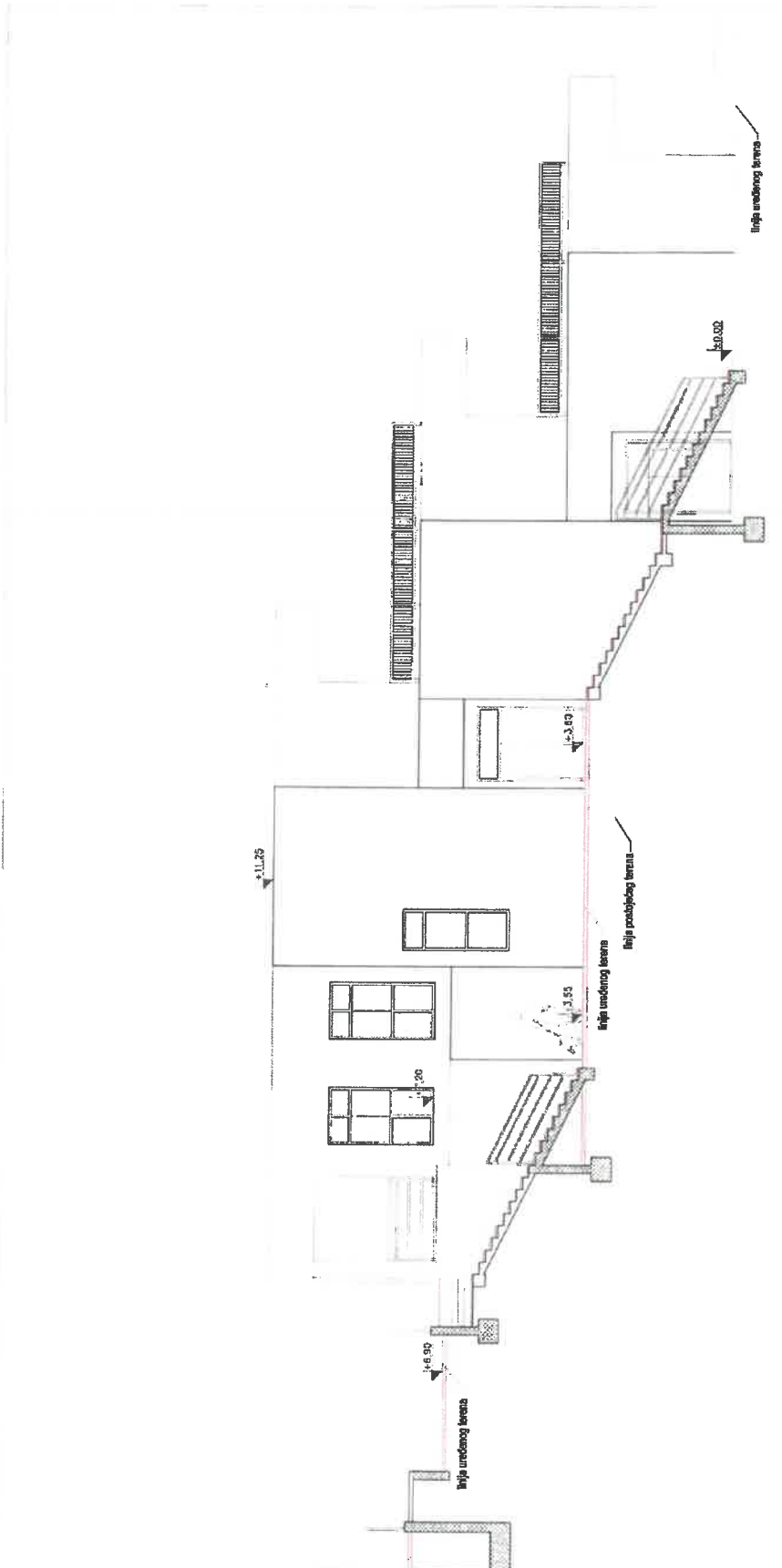
Ured ovlaštenog arhitekta
 Tomislav Kukavica A 3011
 HR-23000 Zadar, Šrenjska 7c
 tomislav.kukavica@td-1.com.hr



±0.00 = a.k. 577.30

investitor	OPĆINA PROLOŽAC	zajednička oznaka / tehnički čimbenik	DB-0422
građevinsko-inženjerski biro	DRUŠTVO ZA GRAĐEVINARSTVO I PROJEKCIJE	0422	
glavni projektant	TOMISLAV KUJAVICA dipl. ing. arh.		
projektant	TOMISLAV KUJAVICA dipl. ing. arh.		
suradnik	TOMISLAV KUJAVICA dipl. ing. arh.		
faza	IDEJNI PROJEKT	način	1
status	ARHITEKTONSKI PROJEKT	datum	10/2022
autor	ŠJEVERIŠTOČNO PROJEKTIJE	mjerilo	1:100
		list	8

Ured ovlaštenog arhitekta
TOMISLAV KUJAVICA A 3011
Tomislav Kujavica@zad-kcom.hr
HR-23000 Zadar, Spomena 7c



Investitor		OPĆINA PROLOŽAC		40.00 = a.k. 577.30	
gradovlasnik		DRUŠTVENA / PROLOŽAC		zajednička zemlja : DS-0422	
glavni projektant		TOMISLAV KUKAVICA dipl. ing. arh.		tehnički direktor : 0422	
projektant		TOMISLAV KUKAVICA dipl. ing. arh.		TOMISLAV KUKAVICA dipl. ing. arh. ČUVAŠTEK ARHITEKT A 3011	
suradnik		TOMISLAV KUKAVICA dipl. ing. arh.		datum : 02/2022	
faza		IDEJNI PROJEKT		mjerilo : 1:100	
stručna služba		ARHITEKTONSKI PROJEKT		list : 10	
sadržaj		SJEVEROZAPADNO PROČELJE			
TOMISLAV KUKAVICA A 3011 HR-23000 Zadar, Šibenika 7c tomislav.kukavica@td-3.com.hr					
Lind vladarog arhitekta					

