

PE-2/2021

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE oznake k.č.zem. 2393 k.o. Donja Podstrana u Podstrani
--------------------	--



NARUČITELJ:	OPĆINA PODSTRANA, Trg dr. Franje Tuđmana 3, 21 312 Podstrana
--------------------	---

Dan vrednovanja procjene:
Dan kakvoće nekretnine:
Svrha: kupoprodaja nekretnine

23. prosinca 2021 god.
23. prosinca 2021 god.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina: Ivan Bilota mag.ing.aedif.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA
OPĆINA PODSTRANA

Primljeno: 03. 01. 2022	Org. jed.
Klasifikacijska oznaka: 350-01/22-02/01	06-4
Urudžbeni broj: 15-22-01	Pril. Vrij.



Trogir, 23. prosinca 2021 god.

S A D R Ž A J :

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA	4
3.	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	7
4.	UVOD	8
4.1.	Zadatak	8
4.2.	Opis nekretnine	9
4.3.	Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine	9
4.4.	Prostorno planska obilježja	11
4.5.	Vlasničko i posjedovno stanje	13
4.7.	Pribavljanje podataka za procjenu	13
5.	METODE PROCJENE	14
5.1.	Poredbena metoda	14
5.2.	Prihodovna metoda	14
5.3.	Troškovna metoda	15
5.4.	Obrazloženje za odabir metode	15
5.5.	Indeks cijena stambenih nekretnina	16
6.	ZATEČENO STANJE	17
6.1.	Stanje nekretnine	17
6.2.	Pristup	17
6.3.	Zgrade	17
6.4.	Poboljšice	17
6.5.	Fotodokumentacija	17
7.	IZNOS NAKNADA ZA PREDMETNU NEKRETNINU	18
7.1.	Naknada za gubitak prava	18
7.2.	Naknada za posljedične gubitke	18
7.3.	Naknada za posljedične dobitke	19
8.	MIŠLJENJE	20
9.	PROCES PROCJENE	21
9.1.	Analiza podataka, grubo čišćenje i proces procjene	21
10.	Izvadaci iz baze podatak e-nekretnine	22
11.	PRILOZI	23
12.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	26

1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Mjesto i poštanski broj	Podstrana	21312
	Naziv ulica i k.br.	-	
	Gradska četvrt	Miljevac	
Tip nekretnine		Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine		M1 - mješovita pretežno stambena	
Zemljišnik	zk.ul.		18419
	zk. čestica, br.		2393
	katastarska općina	Donja Podstrana	
Katastar	posjedovni list, br.		2488
	k. čestica, br.		2393
	katastarska općina	Donja Podstrana	
Površina zemljišta [m ²] - zemljišnik			1.288
Površina zemljišta [m ²] - katastar			1.288
Površina zemljišta [m ²] - mjerodavna			1.288
Tržišna vrijednost zemljište [kn/m ²]			3.154,17 kn/m ²
Tržišna vrijednost zemljišta [kn]			4.062.576,18 kn
Zgrade			0,00 kn
Građevinske poboljšice			0,00 kn
UKUPNO tržišna vrijednost			4.062.576,18 kn
Posljedični dobitci			0,00 kn
Posljedični gubitci			0,00 kn
UKUPNO korekcije			0,00 kn
SVEUKUPNO			4.062.576,18 kn
SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO			4.063.000,00 kn
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta: 100%		100,00%
Namjena zemljišta	M1 - mješovita pretežno stambena		
Mjera građevinskog korištenja - Kis			1,50
Neposredan pristup na javnu prometnicu			DA
Usklađenost zemljišnika i katastra			DA
Dan vrednovanja			23.12.2021
Dan kakvoće			23.12.2021
Indeks na dan procjene - DZS			134,34
srednji tečaj HNB			7,514793

2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-475/2021
Split, 11. kolovoza 2021.

Zamjenik predsjednika Županijskog suda u Splitu, Ivica Botica, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

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

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

3. U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

ZAMJENIK PREDsjedNIKA SUDA
Ivica Botica

Dokument je elektronički potpisan:
IVICA BOTICA
Vrijeme potpisivanja:
12-08-2021
11:01:19

DI
CHR
O-ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
25.4.97-91320482211273438863416331
L-SPLIT
I-BOTICA
OIB:56287080453
OBRZCA BOTICA



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

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

Broj zapisa: eb2fe-8bec3

Kontrolni broj: 07e03-5075d-704a8

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IVICA BOTICA, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Splitu potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Primjenjeni propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina i izmjene i dopune (NN 114/15 i 122/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 125/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmenam Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 153/09, 90/11, 56/13, 120/16, 127/17 i 66/19)

Literatura:

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I , Krtalić V. (2007)
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. (2002)
- Scholland u Kleiber W. (2010) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, VI, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, str. 831.
- Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekta i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

4. UVOD

4.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, OPĆINA PODSTRANA, Trg dr. Franje Tuđmana 3, 21 312 Podstrana, narudžbenica br. 147/2021 od 22.12.2021 god. u svrhu kupoprdaje nekretnine potrebno je izraditi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao k.č.zem. 2393 k.o. Donja Podstrana upisanog u Zemljišno knjižni odjel u Split, Općinskog suda u Splitu, zku.br. 2486 k.o. Donja Podstrana.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 23. prosinca 2021 god. dok je dan kakvoće (stanja) koje je mjerodavno za procjenu 23. prosinca 2021 god.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 23. prosinca 2021 god. koji je iznosio 1 EUR = 7,514793 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 23. prosinca 2021 god.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

PROSJEČNA TRŽIŠNA vrijednost nekretnina – građevinskog zemljišta na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina, u konkretnom slučaju za otkup zemljišta u svrhu proširenja postojeće prometne površine.

4.2. Opis nekretnine

Nekretnina predmet ove procjene je čestica zemljišta smještena unutar obuhvata PPU Općine Podstrana, u kojem je vidljivo da se predmet procjene, k.č.zem. 2393 k.o. Donja Podstrana nalazi unutar građevinskog područja naselja – mješovita namjana (M2) i to izgrađeni dio.

Zemljište u naravi predstavlja neobrađeno zemljište smješteno u prvom redu iznad Jadranske magistrale u Podstrani predio Miljevac. Zemljište ima neposredan pristup na JPP, svojom površinom i oblikom je gradivo zemljište te se kao takvo promatra kao zemljište I kategorije.

4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

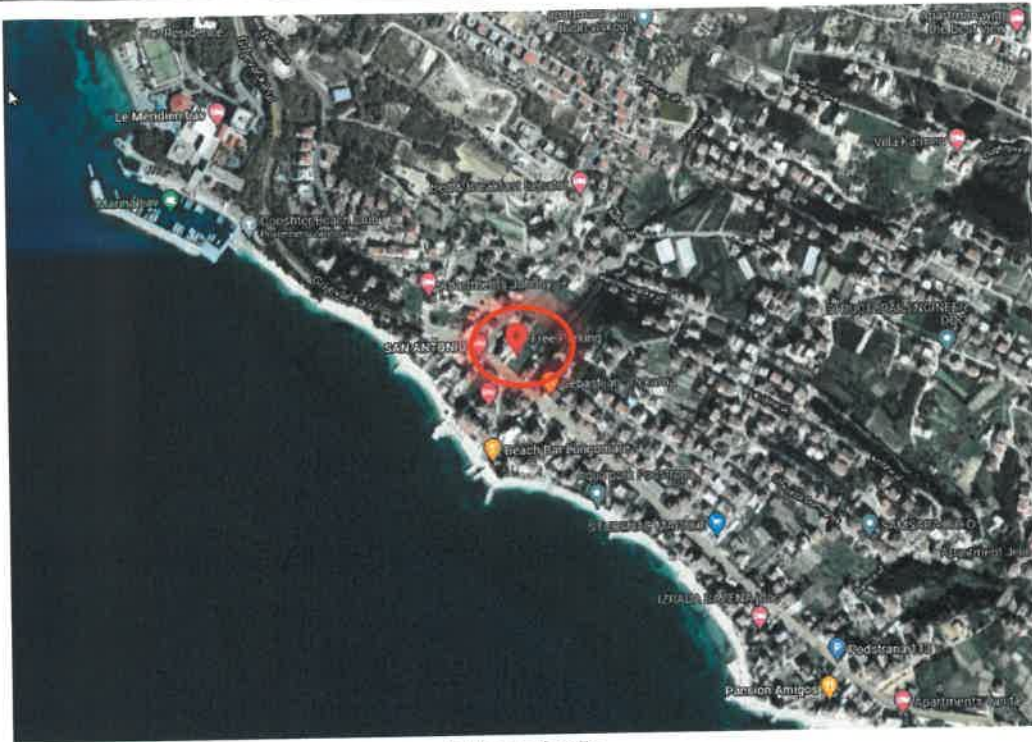
Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka



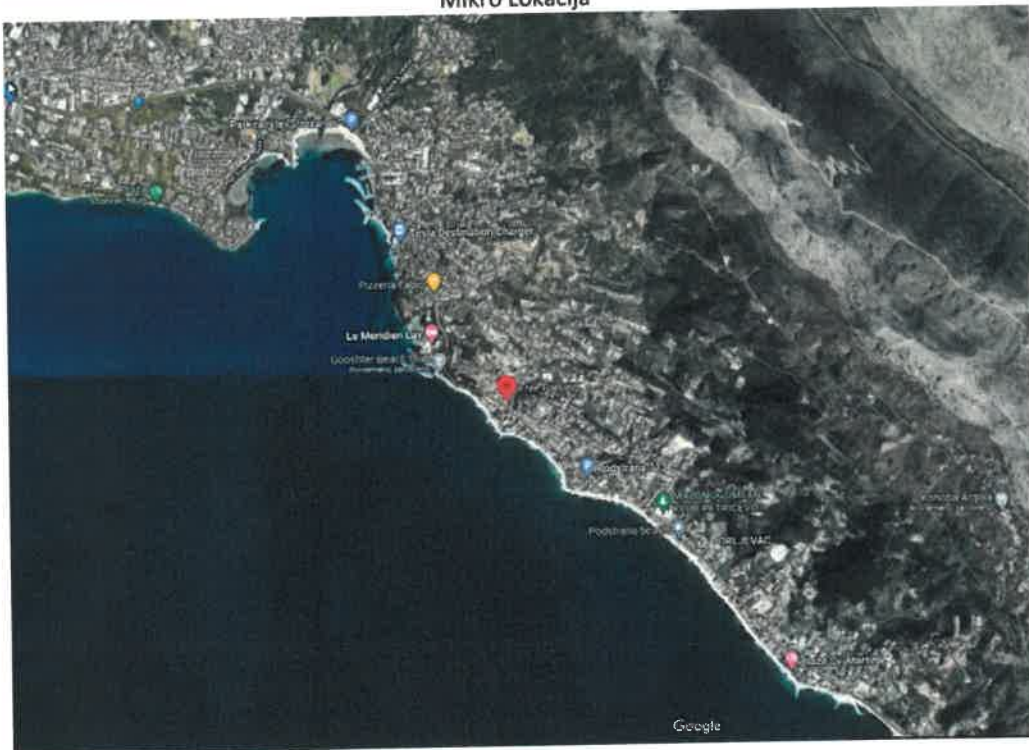
Geoportal

Predmetna nekretnina nalazi se u blizini centra mjesta Podstrana uz Grlejšvačku cestu – Jadranska magistrala i od mora je udaljena cca 100 m. Nekretninu karakterizira dobra prometna povezanost sa ostalim djelovima mjesta. Lokaciju karakterizira srednja izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa

Naziv tvrtke procjenitelja: BILOTA INŽENJERING d.o.o. Seget Donji
Naziv procjenitelja: IVAN BILOTA mag.ing.aedil
Adresa procjenitelja: Hrvatskih žrtava 130, Seget Donji
Kontakt podaci o procjenitelju: 099/312-2731



Mikro Lokacija



Lokacija

4.4. Prostorno planska obilježja

Prema prostorno planskoj dokumentaciji PPU Općina Podstrana, *Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Podstrana III (Službeni glasnik Općine Podstrana br. 13/2019)* predmetno zemljište nalazi se unutar građevinskog područja naselja i to unutar građevinskog područja naselja – mješovita namjena pretežno poslovna (M2) i to izgrađeni dio



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PODSTRANA Građevinska područja naselja

	građevinsko područje naselja - mješovita namjena pretežno stambena M1
	građevinsko područje naselja - mješovita namjena pretežno poslovna M2
	građevinsko područje naselja - mješovita namjena pretežno turistička M3
	građevinsko područje naselja - mješovita namjena pretežno poslovna M2 i pretežno turistička M3 - uvjeti uređenja i gradnje temeljem čl.21 st.(3) i čl.22 st.(2) PPU-a Općine Podstrana
	građevinsko područje naselja - mješovita namjena stambeno-turistička M4
	javna i društvena namjena upravna D1, zdravstvena D3, školska D5, kulturna D7, vjerska D8
	poslovna namjena K
	pretežno uzlazna K1, komunalno servisa K2
	rekreativna društvena
	ugostiteljsko turistička hotel T1
	športsko rekreativna namjena športski R1, rekreacijska R2, ugostiteljska R3
	kuća posebne namjene kuća restorana i turističke LM, športska LM a L8
	javna zelena površina javni park Z1
	zaštitna zelena površina
	groblje
	granica obuhvata Prostornog plana
	granica obuhvata PPU-a na snazi u vrijeme donošenja ID PPU-a
	granica obuhvata UPU-a na snazi u vrijeme donošenja ID PPU-a
	granica obuhvata obvezna izrade UPU-a
	prag ter ograničenja u ZOP-u (površ kopna u širini od 1000 m od obalne ota i pojasa mora u širini od 200 m od obalne ota)
	koridor prometnica
	koridor brta cestna širine 100m prema poslovnim uvjetima Hrvatskih cesta
	koridor tunela
	alternativni koridor (trasa) cesta

geoprojekt

Donošitelj društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
 Sukočanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Kontakt: 021 436 280
 Direktor: 021 436 280
 Fax: 021 436 435
 e-mail: +385 21 436 338
 Z.P.: 20000, t: +385 21 999 990
 OIB: 7562446465
 e-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
 Web: www.geoprojekt.hr

Županija splitsko - dalmatinska	Općina Podstrana
Naziv prostornog plana:	izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Podstrana
Naziv kartografskog prikaza:	Građevinska područja naselja
Broj kartografskog prikaza:	4.0
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Općine Podstrana", broj 05/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 7.12.2018., mrežna stranica MGIPU-a; web stranica Općine	Javni i uvid održan: 17.prosinca 2018. do 24. prosinca 2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Božan Živaljić, dipl.ing.grad.
Suglasnost na plan prema članu 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)	
Klas. a: 3E9-02/19-11/6 Ur.broj: 021-06-19-4	Datum: Zagreb, 06.svibnja 2019.
Pravna osoba koja je izradila plan:	Geoprojekt d.d.
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Miko Smiljanić, mag.pec., univ.spec.pec.

Članak 21.

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

- Minimalna površina građevne čestice za gradnju građevina iz ovog stavka je 600 m², a za građevinu ugostiteljsko turističke namjene (pansion ili hotel) 1000 m²;
- Višestambene građevine mogu imati najviše deset (10) stambenih jedinica;
- Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju građevine iz ovog stavka ne mogu biti veći od k_g (nadzemni) = 0,3; k_gP = 0,6; k_{sN} = 1,2.
- Maksimalna tlocrtna površina građevine iz ovog stavka može biti 500 m², za građevine isključivo ugostiteljsko turističke namjene (pansione i hotele) nije ograničena.
- Udaljenost građevine od prometne površine ili pristupnog puta najmanje 5,0 m;
- Najmanja udaljenost građevine od ostalih međa iznosi H/2 (H visina građevine), ali ne manje od 5 m;
- Iznimno, u slučaju kad je građevna čestica smanjena radi formiranja planirane prometnice tako da je preostali dio širok 18,0 m ili manje, dopušta se manja udaljenost građevine od te javne prometne površine. Udaljenost može biti manja za širinu koja se odvojila za formiranje javne prometne površine, ali ne može biti manja od 3,0 m.
- Prilikom formiranja građevne čestice može se odobriti odstupanje od propisane minimalne površine ako je građevna čestica smanjena radi formiranja čestice za površinu javne namjene. U tom slučaju površina građevne čestice može biti manja za površinu koja se odvojila za formiranje javne namjene, odnosno maksimalno 20% manja, a maksimalni k_g i k_{s} obračunavaju se na temelju izvorne površine čestice, prije odvajanja dijela za javnu namjenu;
- Maksimalna visina građevina na terenu nagiba manjeg od 20% (uključujući i suteran) iznosi $P_0+S+P+3$ ili 14,5 m;
- Na kosom terenu, nagiba preko 20%, maksimalna visina građevina sa suteranom iznosi 16,0 m uz uvjet da je maksimalna visina građevine od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najvišem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja najviše 9,0 m. Visina građevine na ostalom dijelu uređenog terena uz građevinu ne smije preći 14,5 m;
- Gradnja i uređenje krova mora biti u skladu s člankom 16. stavkom 4. ovih Odredbi
- Projektom dokumentacijom temeljem koje se izdaje akt za građenje potrebno je definirati pristup prema članku 84. ovih Odredbi s tim da stambene građevine sa više od 4 stana moraju imati pristup na javno prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m, te prometna površina mora biti u sustavu ulica iste minimalne širine do spoja na D8, odnosno do Poljičke ulice.
- Smještaj vozila se rješava na građevnoj čestici sa minimalno 1 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici za individualne stambene građevine, za višestambene građevine minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici a za ostale namjene prema uvjetima iz članka 53. ovih Odredbi.

(2) U zonama mješovite namjene - pretežito poslovne M2 mogu se graditi individualne stambene građevine prema uvjetima iz članka 19. ovih Odredbi.

(3) Na dijelu područja Miljevac, koji je označen u grafičkom dijelu elaborata, kartografski prikaz broj 4. „Građevinska područja naselja“ u mjerilu 1:5.000, može se ishoditi akt za građenje jedne stambeno poslovne građevine prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice 3.100 m²;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti k_g = 0,45;
- maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti k_{sN} = 1,6;
- maksimalni koeficijent iskorištenosti k_s = 2,4;
- maksimalna visina (podrum) P_0+P+7 , s tima da se zadnja etaža obvezno mora uvući od glavnog pročelja (pročelje prema D8) za 5,0 m. Maksimalna visina građevine u odnosu na najnižu kotu Zvonimirove ulice uz pročelje građevine iznosi 9,0 m;
- parkiranje vozila mora se riješiti na građevnoj čestici sa kolnim prilazom iz Zvonimirove ulice. Potrebno je osigurati minimalno 2 PM po stambenoj (smještajnoj) jedinici a za ostale namjene prema uvjetima iz članka 53. ove Odluke.
- pojas javnog zelenila (Z) uz državnu cestu D8 koji je sastavni dio zahvata mora se urediti s visokim zelenilom, prije dobivanja uporabne dozvole za građevinu u zahvatu.

DAN KAKVOĆE: dan kakvoće nekretnine, stanja mjerodavnog za izradu ove procjene je 23. prosinca 2021 god.

Očevidom u stvarnos tanje nekretnine vidljivo je da isto nije privedeno namjeni tj. da se radi o golom zemljište

NAMJENA ZEMLJIŠTA: prema PPU Općina Podstrana - *Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Podstrana III (Službeni glasnik Općine Podstrana br. 13/2019) predmetno zemljište nalazi se unutar građevinskog područja naselja i to unutar građevinskog područja naselja – mješovita namjana pretežno poslovna (M2) i to izgrađeni dio*

MOGUĆNOSTI GRADNJE: odredbama više navedenog plana dopušta se gradnja slijedećih parametara:

KigN = 0,3

KigP = 0,6

KisN = 1,20

Pzmin = 600 m²

Iz više navedenog proizlazi da je uprosječna iskoristivost zemljišta $Kis = 1,20 + 0,6 * 0,5 = 1,50$

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: činjenicom da zemljište ispunjava sve propisane parametre za građenje isto je zemljište 1. ktg tj. zemljište na kojem je moguće ishodovati Akt za građenje.

4.5. Vlasničko i posjedovno stanje

Vlasničko i posjedovno stanje vidljivo je iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige i posjedovnog lista.

4.7. Pribavljanje podataka za procjenu

Za potrebe izrade ovog procjemenog elaborata zbog hitnosti postupka korišteni su podatci dostavljeni na portalu [eNekretnine \(mgipu.hr\)](http://eNekretnine(mgipu.hr)) te je za iste izvršen uvid u [Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija \(uredjenazemlja.hr\)](http://Zajednicki_informacijski_sustav_zemljisnih_knjiga_i_katastra_-_javna_aplikacija(uredjenazemlja.hr)) kako bi se neosporno utvrdilo da se radi o transakciji – kupoprodaji

5. METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

5.1. Poredbena metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

5.2. Prihodovna metoda

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim

odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

5.3. Troškovna metoda

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

5.4. Obrazloženje za odabir metode

Budući da je prikupljen dovoljan broj podudarnih nekretnina, građevinskih zemljišta sličnih svojstava u neposrednoj blizini prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je Poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

5.5. Indeks cijena stambenih nekretnina


Za potrebe međuvremensko izjednačenje korištena je baza podataka DZS, Indeks cijena stambenih nekretnina, objava za Q2/2021

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 REPUBLIKE HRVATSKE 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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	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

6. ZATEČENO STANJE

Na dan očevida 23.12.2021 god. utvrđeno je postojeće stanje nekretnina te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

6.1. Stanje nekretnine

- Oblik zemljišta; pravokutan
- Nagib zemljišta; blagi
- Klizišta; nema
- Infrastruktura; U blizini
- Odvodnja površinskih voda; terenom
- Posebni uvjeti; nema

6.2. Pristup

- Da

6.3. Zgrade

- Nema

6.4. Pobojšice

- Nisu predmet procjene

6.5. Fotodokumentacija



7. IZNOS NAKNADA ZA PREDMETNU NEKRETNINU

7.1. Naknada za gubitak prava

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta otkupa. Mjerodavna je tržišna vrijednost na dan vrednovanja prema utvrđenom uporabnom svjstvu nekretnine

Nekretnina	površina	jed. cijena	ukupna cijena
k.č.zem. 2393 k.o. Donja Podstrana	1288,00 m ²	3.154,17 kn/m ²	4.062.576,18 kn
UKUPNO			4.062.576,18 kn
Poboljšice			
prema specifikaciji u prilogu			
UKUPNO			0,00 kn
SVEUKUPNO UKUPNO			4.062.576,18 kn

7.2. Naknada za posljedične gubitke

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

1. za prolazni ili trajni gubitak koji dotadašnji vlasnik pretrpi u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu pripadaju s tim u svezi, ali samo do iznosa troška nužnog da bi se neka druga nekretnina mogla koristiti na isti način kao ona koju treba izvlastiti

2. za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici, ako umanjeње vrijednosti nije već uzeto u obzir pri određivanju naknade prema podstavku 1. ovoga stavka

3. za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja.

Analizom utjecaja otkupa predmetnog zemljišta, isto se otkupljuje u cijelosti te nema posljedičnih gubitaka.

7.3. Naknada za posljedične dobitke

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

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

1. povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje (prema naprijed pomaknuto stražnje zemljište)

2. povećanja mogućnosti gospodarskoga korištenja nekretnine zbog dovođenja prometnice i toka prolaznika do nekretnine, posebno u slučajevima pristupnih prometnica bez kojih nije moguće optimalno korištenje zemljišta i ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje, te je i dan kakvoće za procjenu posljedičnih dobitaka onaj u kojem je moguće optimalno korištenje i ishođenje građevinske dozvole (dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja).

(3) Crta razgraničenja između prednjeg i stražnjeg građevinskog zemljišta iz stavka 1. podstavka 1. ovoga članka jest na međama onih građevnih čestica koje su se mogle osnovati zbog izvlaštenja.

Analizom utjecaja otkupa predmetnog zemljišta isto s otkupljuje u cijelosti te nema posljedičnih dobitaka.

8. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine, utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednosti nekretnine u Podstrani, i to zemljišta označenog kao k.č.zem. 2393 k.o. Donja Podstrana upisanog u Zemljišno knjižni odjel u Split, Općinskog suda u Splitu, zku.br. 2486 k.o. Donja Podstrana u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	4.062.576,18 kn
ZGRADE (kn)	- kn
GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE (kn)	- kn
POSLJEDIČNI DOBITCI (kn)	- kn
POSLJEDIČNI GUBITCI (kn)	- kn
SVEUKUPNO	4.062.576,18 kn
SVEUKUPNO - ZAOKRUŽENO	4.063.000,00 kn

Navedena tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnine ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine).

Navedena 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.

izradio:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ovl.br: 4 Su-475/2021



9. PROCES PROCJENE

9.1. Analiza podataka, grubo čišćenje i proces procjene

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2	3	4	5	6
ADRESA	PODSTRANA	PODSTRANA	PODSTRANA			
K.Č.	3143	1141	1142			
K.O.	Donja Podstrana	Donja Podstrana	Donja Podstrana			
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište			
NAMJENA	M2	M2	M2			
POVRŠNA ZEMLJIŠTA	714,00 m2	1192,00 m2	586,00 m2			
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	2.646.341,95 kn	3.010.339,99 kn	1.413.090,43 kn			
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	3.706,00 kn/m2	2.525,00 kn/m2	2.411,00 kn/m2			
DATUM UGOVORA	24.11.2020	2.4.2019	3.6.2019			
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine			
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA			
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije	127,61	119,24	119,24			
Korektivni faktor (PN/UN)	1,05	1,13	1,13			
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRADEVINSKOG KORIŠTENJA						
Koeficijent za preračunavanje (UN)	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00			
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta			
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%			
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00			
MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3.901,45 kn/m2	2.844,75 kn/m2	2.716,32 kn/m2			
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	3.154,17 kn/m2					
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	747,28 kn/m2	-309,42 kn/m2	-437,86 kn/m2			
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	23,69%	-9,81%	-13,88%			
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA			
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	3.901,45 kn/m2	2.844,75 kn/m2	2.716,32 kn/m2			
APSOLUTNO ODSUPANJE	747,28 kn/m2	-309,42 kn/m2	-437,86 kn/m2			
RELATIVNO ODSUPANJE	23,69%	-9,81%	-13,88%			
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	558.421,40	95.740,60	191.718,06			
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	845.880,06	650,34	20,62%	DVOSTRUKA STAND. DEVLACIJA	1.300,68	
PROSJEČNA CIJENA	3.154,17 kn/m2					
Prosječna cijena				3.154,17 kn/m2		
Površina predmetne nekretnine				1288,00 m2		
VRJEDNOST PRJE KOREKCIJE				4.062.576,18 kn		
ODBICI						
Utjecaj buke				Neznatan: 0 %	0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka				Nema: 0 %	0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00 kn		
DODACI						
Dobra lokacija: 0 do + 10%				0,00%		
Ostalo				0,00%		
UKUPNO DODACI				0,00 kn		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA						
Nema				0,00%		
UKUPNO DODATANA OBILJEŽJA				0,00 kn		
TRŽIŠNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA				4.062.576,18 €		
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				3.154,17 kn/m2		

10. Izvadaci iz baze podataka e-nekretnine

Poredba br. 1



Transakcija Rb. 1 je zemljište M2 namjene, smješteno u Podstrani uz Jadransku sličnih svojstava kao nekretnina predmet procjene..

Poredba br. 2



Transakcija Rb. 2 je zemljište M2 namjene, smješteno u Podstrani uz Jadransku sličnih svojstava kao nekretnina predmet procjene.

Poredba br. 3



Transakcija Rb. 3 je zemljište M2 namjene, smješteno u Podstrani uz Jadransku sličnih svojstava kao nekretnina predmet procjene.

11. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 23.12.2021. 00:02

Katastarska općina: 336556, DONJA PODSTRANA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7210/2014
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2486

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE -FAZA3

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2393	GRLJEVAC			1288	
		VOĆNJAK			1288	
		UKUPNO:			1288	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 BOŽIKOVIĆ KSENIJA, OIB: 02286140157, PODSTRANA, GRLJEVAČKA 4	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.12.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.12.2021. 00:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA PODSTRANA (Mbr. 336556)
Posjedovni list: 18419

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BOŽIKOVIĆ KSENIJA, PODSTRANA, GRLJEVAČKA 4 (VLASNIK)	02286140157

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
		2393	GRLJEVAC	1288	15		
			VOČNJAK	1288			
Ukupna površina katastarskih čestica				1288			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

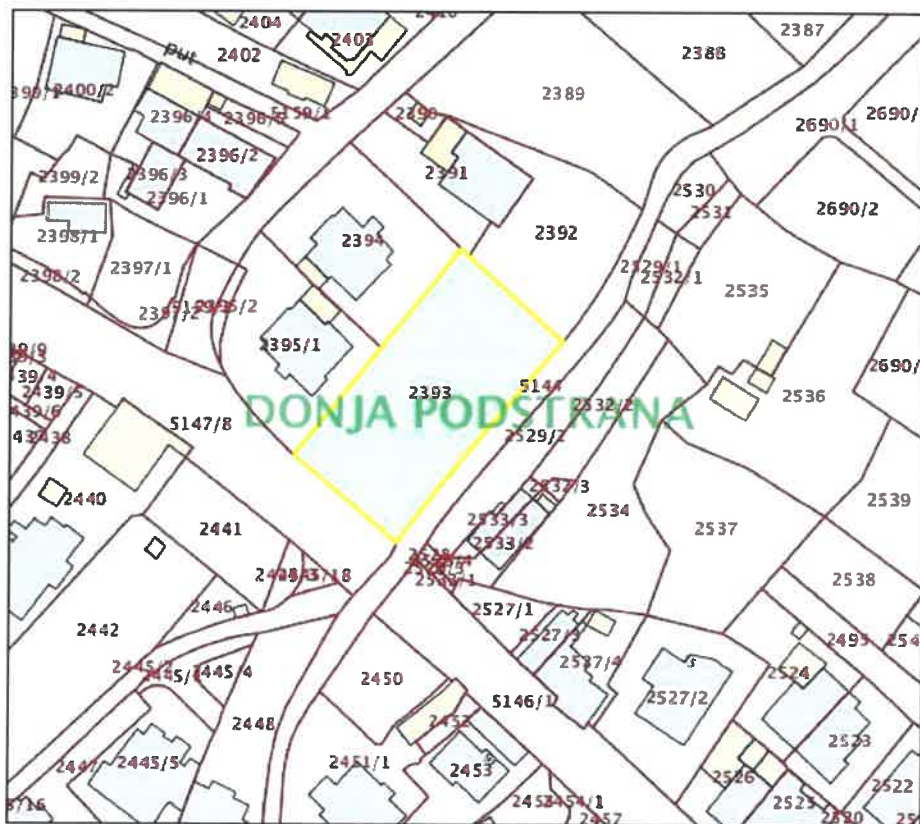
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DONJA PODSTRANA, 336356
k.č. br.: 2393

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispis: 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispis: 23.12.2021

12. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Stalni sudski vještak za

graditeljstvo i procjenu nekretnina:

IVAN BILOTA mag.ing.aedif.

