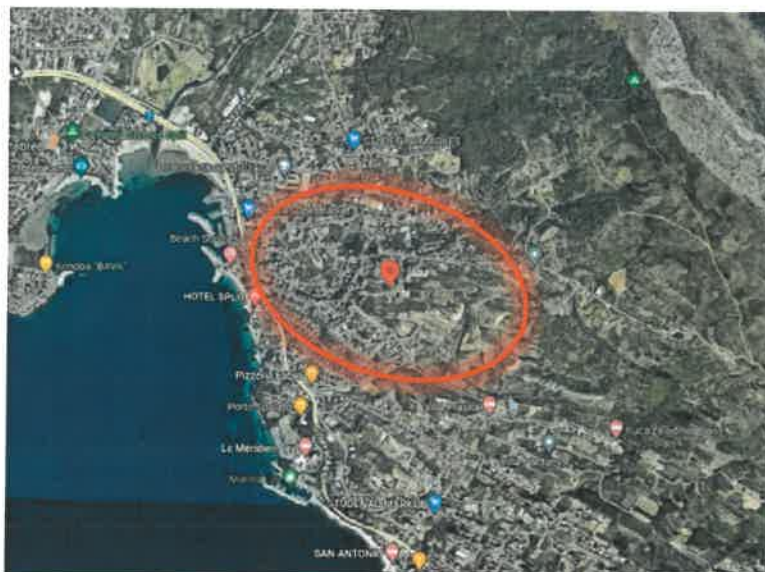


PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE oznake k.č.zem. 1542/3 k.o.
Donja Podstrana u Podstrani**NARUČITELJ:**OPĆINA PODSTRANA,
Trg dr. Franje Tuđmana 3, 21 312 Podstrana**Dan vrednovanja procjene:**

26. rujna 2022 god.

Dan kakvoće nekretnine:

26. rujna 2022 god.

Svrha: kupoprodaja nekretnine**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina: Ivan Bilota, mag.ing.aedif.**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA SPLITSKO-DALMATINSKA
OPĆINA PODSTRANA

Primljeno:	27. 09. 2022		
Klasifikacijska oznaka:	Org jed.		
350-01/22-02/03	06-4		
Uredžbeni broj:	Pril.	Vrij.	
15-22-01			



Trogir, 26. rujna 2022 god.

SADRŽAJ :

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	12
5.	METODE PROCJENE	13
5.1.	Poredbena metoda	13
5.2.	Prihodovna metoda	13
5.3.	Troškovna metoda	14
5.4.	Obrazloženje za odabir metode	14
5.5.	Indeks cijena stambenih nekretnina	14
6.	ZATEČENO STANJE	15
6.1.	Stanje nekretnine	15
6.2.	Pristup	15
6.3.	Zgrade	15
6.4.	Poboljšice	15
8.	MIŠLJENJE	16
9.	PROCES PROCJENE	17
9.1.	Analiza podataka, grubo čišćenje i proces procjene	17
10.	PRILOZI	18
12.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	21

1. SAŽETAK PROCJENE

Mjesto i poštanski broj		Podstrana	21312
Adresa nekretnine	Naziv ulica i k.br.		-
	Gradska četvrt		Mijevec
	Kordinate		43°29'56.2"N 16°32'33.1"E
Tip nekretnine		Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine		M1 - mješovita pretežno stambena	
Zemljišnik	zk.ul.		2158
	zk. čestica, br.		1542/3
	katastarska općina	Donja Podstrana	
Katastar	posjedovni list, br.		5264
	k. čestica, br.		1542/3
	katastarska općina	Donja Podstrana	
Površina zemljišta [m ²] - zemljišnik			404
Površina zemljišta [m ²] - katastar			404
Površina zemljišta [m ²] - mjerodavna			404
Tržišna vrijednost zemljište [kn/m ²]			1.311,25 kn/m ²
Tržišna vrijednost zemljišta [kn]			529.744,57 kn
Zgrade			0,00 kn
Građevinske poboljšice			0,00 kn
UKUPNO tržišna vrijednost			529.744,57 kn
Posjedični dobitci			0,00 kn
Posjedični gubitci			0,00 kn
UKUPNO korekcije			0,00 kn
SVEUKUPNO			529.744,57 kn
SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO			530.000,00 kn
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta: 100%		100,00%
Namjena zemljišta	M1 - mješovita pretežno stambena		
Mjera građevinskog korištenja - Kis			1,10
Neposredan pristup na javnu prometnicu			DA
Usklađenost zemljišnika i katastra			DA
Dan vrednovanja			26.9.2022
Dan kakvoće			26.9.2022
Indeks na dan procjene - DZS			147,28
srednji tečaj HNB			7,51859

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.građ., 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

Dn:
DnR:
O:ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4 IP#1300485213137040833894933894
L=SPLIT
S=BOTICA
O=IVICA
CN=IVICA.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 Izmjenam 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 arhitekte i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

4. UVOD

4.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, OPĆINA PODSTRANA, Trg dr. Franje Tuđmana 3, 21 312 Podstrana, u svrhu kupoprđaje nekretnine potrebno je izraditi pocjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao k.č.zem. 1542/3 k.o. Donja Podstrana upisanog u Zemljišno knjižni odjel u Split, Općinskog suda u Splitu, zku.br. 2158 k.o. Donja Podstrana.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 26. rujna 2022 god. dok je dan kakvoće (stanja) koje je mjerodavno za procjenu 26. rujna 2022 god.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 26. rujna 2022 god. koji je iznosio 1 EUR = 7,51859 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predočene 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. 1542/3 k.o. Donja Podstrana nalazi unutar građevinskog područja naselja – mješovita namjana (M1) i to izgrađeni dio.

Zemljište u naravi predstavlja neobrađeno zemljište smješteno uz lokalnu prometnicu 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

Nekretninu karakterizira srednja prometna povezanost sa ostalim djelovima mjesta. Lokaciju karakterizira srednja izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa

Naziv tvrtke procjenitelja. BILOTA INZENJERING d.o.o. Seged Donji
Naziv procjenitelja IVAN BILOTA mag.ing.aedif.
Adresa procjenitelja. Hrvatskih žrtava 130, Seged Donji
Kontakt podaci o procjenitelju. 099/312-2731



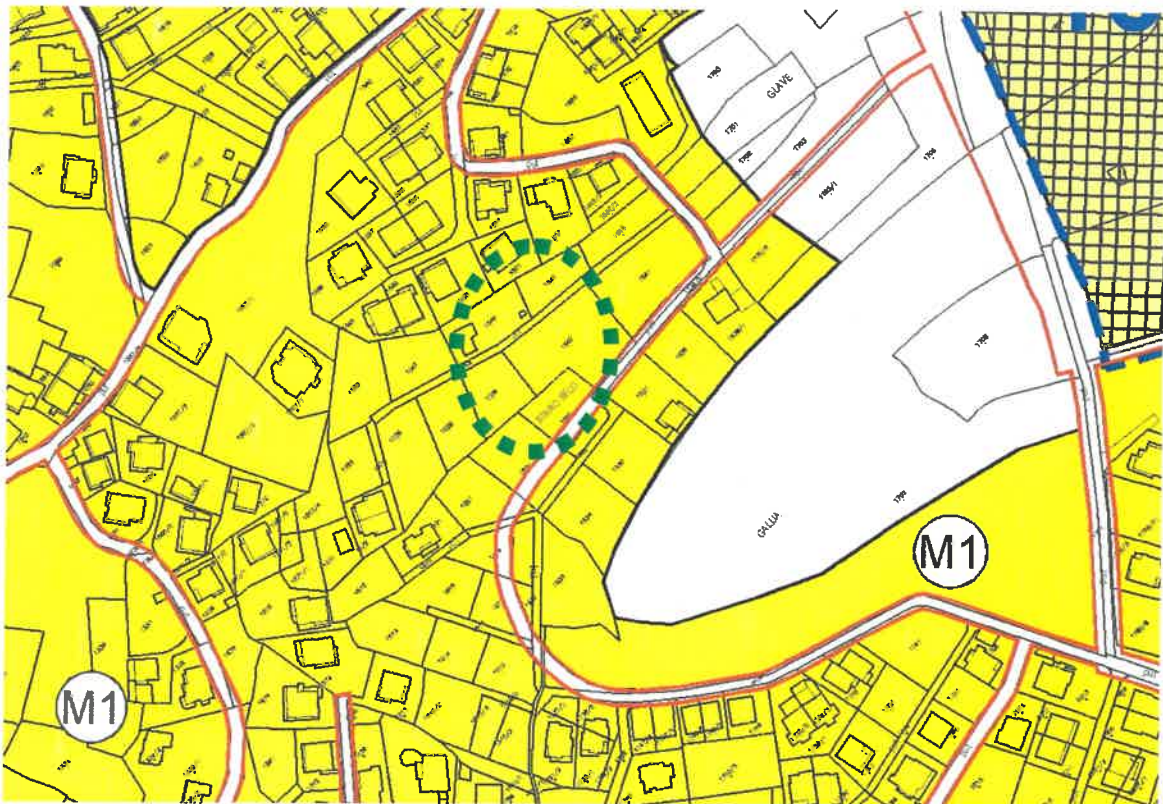
Mikro Lokacija



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 namjana pretežno stambena (M1) 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 M5
			građevinsko područje naselja - mješovita namjena pretežno poslovna M2 i pretežno turistička M5 - uvjeti uređenja i granice izmjenjivih st. (S) i 0.22 st. (3) PPUO-a Podstrana
			građevinsko područje naselja - mješovita namjena stanovanje u zelenilu M6
			javna i društvena namjena upravne D1, zdravstvena D3, školska D5, kulturna D7, vjerska D8 poslovna namjena K pretežno službena K1, komunalno servisna K3 redovito dvostrano
			ugostiteljsko turističko hotel T1
			športsko rekreacijska namjena šport R1, rekreacijska R2, kupališta R3
			luka posebna namjena luka turističkog turizma LN, športska luka LS
			javna zelena površine javni park Z1
			zajedničke zelene površine
			proljeće
			granica obuhvata Prostornog plana
			granica obuhvata PPU-a na snazi u vrijeme donošenja PD PPUO-a
			granica obuhvata UPU-a na snazi u vrijeme donošenja PD PPUO-a
			granica obuhvata obvezne izrade UPU-a
			pristup ograničenje u ZOP-u (pojas kopna u širini od 1000 metara od obalne crte i pojas mora u širini od 300 metara od obalne crte)
			koridor prometnice
			koridor brze ceste širine 150m prema posebnim uvjetima Hrvatskih cesta
			koridor tunela
			skematski koridor (trasa) ceste

geoprojekt

Doniše društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
 Sukočanska 43, 21900 Split, Hrvatska

Centrala: 021 484 280
 Otvorilo: 021 484 290
 Fax: 021 484 620
 RTG: +385 21 484 640
 ZAR: 2200271-110335990
 OIB: 21603446446
 E-mail: opod@geoprojekt.hr
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 kartografskih 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 M3IPU-a; web stranica Općine		Javni uvid održan: 17.prosinca 2018. do 24. prosinca 2018.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Božan Živajić, dipl.ing.grad.	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)			
Klasa: 350-02/19-11/9 Uz.broj: E31-08-19-4		Datum: Zagreb, 06.svibnja 2019.	
Pravna osoba koja je izradila plan:		Geoprojekt d.d.	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: Miro Smijanić, mag.osc., univ.spec.occ.	

Članak 19.

(1) U zonama mješovite namjene M1 stambene građevine se mogu graditi kao individualne stambene (stambeno poslovne) i višestambene (višestambeno poslovne) građevine.

a) Individualne stambene građevine

(2) Minimalna površina građevne čestice za gradnju individualne stambene i individualne stambeno poslovne građevine i iznosi:

- za gradnju slobodnostojeće građevine: 400 m²;
- za gradnju dvojne građevine: 300 m²;
- za gradnju građevina u nizu: 250 m².

(3) Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskorištenosti građevne čestice za gradnju individualne stambene građevine iznosi najviše:

- za gradnju slobodnostojeće građevine: $k_g = 0,3$; $k_{gP} = 0,5$; $k_{KN} = 0,8$;
- za gradnju dvojne građevine: $k_g = 0,4$; $k_{KN} = 0,9$; $k_{gP} = 0,6$;
- za gradnju građevina u nizu: $k_g = 0,5$; $k_{KN} = 1,0$; $k_{gP} = 0,6$;

(4) Ostali prostorni pokazatelji za gradnju individualno stambene (stambeno poslovne) građevine su:

- maksimalna nadzemna građevinska (bruto) površina građevine iznosi 400 m², površine pomoćnih građevina ne ulaze u ovaj obračun, osim u slučaju kada se pomoćna građevina prislanja uz osnovnu građevinu;
- građevine mogu imati najviše četiri (4) stambene jedinice;
- dvojne građevine moraju se preklapati sa minimalno 50% duljine zida na zajedničkoj međi;
- u nizu se mogu graditi najviše tri individualne stambene građevine;
- maksimalna visina individualne stambene građevine je $P_0/S + P + 2$, odnosno 9,0 m. Na kosom terenu nagiba preko 20% maksimalna visina građevina sa suterenom iznosi 10,5 m;
- minimalna udaljenost građevine od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m;
- minimalna udaljenost građevine od prometne površine iznosi 5,0 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_{is} obračunavaju se na temelju izvorne površine čestice, onie odvaiania diela za javnu namienu:

DAN KAKVOĆE: dan kakvoće nekretnine, stanja mjerodavnog za izradu ove procjene je 26. rujna 2022 god.

Očevidom u stvarno stanje 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 stambena (M1) i to izgrađeni dio*

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

$K_{gN} = 0,3$

$K_{gP} = 0,5$

$K_{isN} = 0,8$

$P_{zmin} = 400 \text{ m}^2$

Iz više navedenog proizlazi da je uprosječna iskoristivost zemljišta $K_{is} = 0,80 + 0,3 \cdot 1,0 = 1,10$

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.

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, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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.

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 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

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ⁹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ⁹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,53	147,28	132,32

6. ZATEČENO STANJE

Na dan očevida 23.09.2022 god. utvrđeno je postojeće stanje nekretnina te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

6.1. Stanje nekretnine

- Oblik zemljišta; pravilan
- 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. Poboljšice

- Nema

8. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine, utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednosti nekretnine u Podstrani, i to zemljišta označenog kao k.č.zem. 1542/3 k.o. Donja Podstrana upisanog u Zemljišno knjižni odjel u Split, Općinskog suda u Splitu, zku.br. 2158 k.o. Donja Podstrana u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	529.744,57 kn
ZGRADE (kn)	- kn
GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE (kn)	- kn
POSLJEDIČNI DOBITCI (kn)	- kn
POSLJEDIČNI GUBITCI (kn)	- kn
SVEUKUPNO	529.744,57 kn
SVEUKUPNO - ZAOKRUŽENO	530.000,00 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	PODSTRANA	PODSTRANA	
K.Č.	1542/2	1542/1	1547	1512	1546	
K.O.	Donja Podstrana	Donja Podstrana	Donja Podstrana	Donja Podstrana	Donja Podstrana	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	574,00 m ²	575,00 m ²	521,00 m ²	515,00 m ²	576,00 m ²	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	435.220,40 kn	823.309,85 kn	520.924,45 kn	649.079,24 kn	484.589,56 kn	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m ²)	758,00 kn/m ²	1.432,00 kn/m ²	1.000,00 kn/m ²	1.260,00 kn/m ²	841,00 kn/m ²	
DATUM UGOVORA	27.2.2021	6.7.2021	21.2.2020	3.5.2019	26.2.2020	
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije	132,80	138,18	125,39	119,24	125,39	
Korektivni faktor (PNUN)	1,11	1,07	1,17	1,24	1,17	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Koeficijent za preračunavanje (UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNUN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	
Odobrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Korektivni faktor (PNUN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	840,65 kn/m ²	1.526,31 kn/m ²	1.174,58 kn/m ²	1.556,30 kn/m ²	987,82 kn/m ²	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.217,13 kn/m ²					
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-376,48 kn/m ²	309,18 kn/m ²	-42,55 kn/m ²	339,17 kn/m ²	-229,31 kn/m ²	
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-30,93%	25,40%	-3,50%	27,87%	-18,84%	
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA	
ODABRANA USPoredNA NEKRETNINA		1.526,31 kn/m ²	1.174,58 kn/m ²	1.556,30 kn/m ²	987,82 kn/m ²	
APSOLUTNO ODSUPANJE		215,06 kn/m ²	-136,67 kn/m ²	245,05 kn/m ²	-323,43 kn/m ²	
RELATIVNO ODSUPANJE		16,40%	-10,42%	18,69%	-24,67%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		46.249,54	18.678,67	60.048,34	104.607,66	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	229.585,21	276,64	21,10%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		553,28
PROSJEČNA CIJENA	1.311,25 kn/m²					
Prosječna cijena						1.311,25 kn/m ²
Površina predmetne nekretnine						404,00 m ²
VRJEDNOST PRIJE KOREKCIJE						529.744,57 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						529.744,57 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA						1.311,25 kn/m²

10. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 23.09.2022. 10:27

Katastarska općina: 336556, DONJA PODSTRANA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11058/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2158

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE - DONJA PODSTRANA FAZA2

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1542/1	STARO SELO ŠUMA			369 369	
2.	1542/2	STARO SELO ŠUMA			402 402	
3.	1542/3	STARO SELO ŠUMA			404 404	
4.	1542/4	STARO SELO ŠUMA			7 7	
		UKUPNO:			1182	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 TUDORIĆ-GEMO NEDA, OIB: 07019028467, ULICA VEDRINSKIH BRANITELJA 19, VEDRINE 21240 TRILJ	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.09.2022. 10:31

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA PODSTRANA (Mbr. 336556)

Posjedovni list: 5264

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TUDORIĆ-GEMO NEDA, ULICA VEDRINSKIH BRANITELJA 19, VEDRINE 21240 TRILJ, HRVATSKA (VLASNIK)	07019028467

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1542/1	STARO SELO ŠUMA	369 369	9		
		1542/2	STARO SELO ŠUMA	402 402	9		
		1542/3	STARO SELO ŠUMA	404 404	9		
		1542/4	STARO SELO ŠUMA	7 7	9		
Ukupna površina katastarskih čestica				1182			

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

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

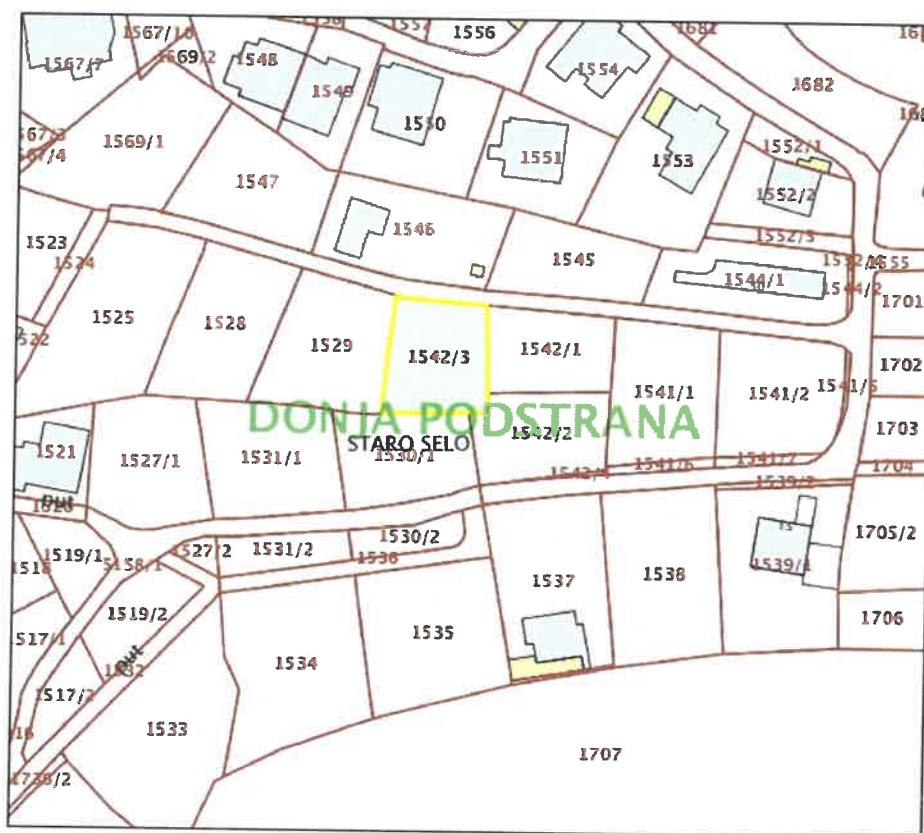
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DONJA PODSTRANA, 336556
k.č. br.: 1542/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisu 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1



Datum ispisu: 23.09.2022

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 predloženi. 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 obje strane.

Stalni sudski vještak za

graditeljstvo i procjenu nekretnina:

IVAN BILOTA mag.ing.aedif.

