



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sokoljanska 11  
21000 Split  
tel/fax: 021 48 48 48  
mob: 098 447 000  
info@agencijamijanovic.com

452.  
TROGIR

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI I POSREDOVANJE U GRADITELJSTVU, PROCJENI I DIJELI NEKRETNOSTI

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| PRIMLJENO              | 17.02.2022. |
| Klasifikacijska oznaka | Ust. jed    |
| 372-01/21-01/118       |             |
| Uredbeni broj          | Pril. Vrij. |
| 17-22-2                |             |

## PROCJEMENI ELABORAT

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Elaborat: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine;  
Broj predmeta: 20-2022;  
Nekretnina: č.z. 1246 ZGR, k.č.z. 3347, k.o. Trogir;  
Lokacija: Ulica dr. Franje Tuđmana 3, Trogir;  
Naručitelj: Trogir Holding d.o.o. Put Mulina 2, 21220 Trogir, OIB: 09746817380;  
Izradio:

**IVAN  
MIJANOVIĆ**

Digitally signed by IVAN MIJANOVIĆ  
Date: 2022.02.16 14:50:21 +01'00'  
Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Mjesto i datum izrade: SPLIT, 31. siječnja 2022.

## 12 PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE/ PROCJENA POBOLJŠICA

Predmetna nekretnina predstavlja zapušteni objekt u ruševnom stanju. Pregledom objekta na dan očevida (fotografije u prilogu elaborata) vidljivo je da je da isti ne udovoljava temeljnim zahtjevima za građevine te da je narušena stabilnost i sigurnost objekta. Nekretnina se duže vrijeme ne koristi te je van upotrebe odnosno gospodarskog korištenja kao takvog.

FK matrica

| FK matrica                    |   |                                                       |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|---|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Faktor korištenja zgrade (FK) |   | A - lokacija/ tržište                                 | B - zgrada općenito                                                                                                                          | C - stanje zgrade                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                       |
|                               | 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana   | izvršna lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>• skoro nema/nema ponude</li></ul>       | vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• vrlo dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• visoka fleksibilnost</li></ul>    | nema oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• puna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>                |
|                               | 2 | Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana     | vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• redovita potražnja za vrstom zgrade</li><li>• mala ponuda</li></ul>             | vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• dobro oblikovanje</li><li>• dobra prostorna organizacija</li><li>• dovoljna fleksibilnost</li></ul>       | mala oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• puna stabilnost</li><li>• još dobra uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>          |
|                               | 3 | Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana | dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• još postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• dovoljna ponuda</li></ul>           | dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• prosječno oblikovanje</li><li>• prosječna prostorna organizacija</li><li>• umjerena fleksibilnost</li></ul> | jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• prosječna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje smanjeno</li></ul>           |
|                               | 4 | Uporabivost ograničeno dana/osigurana                 | umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• mala potražnja za vrstom zgrade</li><li>• bogata ponuda</li></ul>                 | dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• umjerena prostorna organizacija</li><li>• mala fleksibilnost</li></ul>       | jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• smanjena uporabivost</li><li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>      |
|                               | 5 | Uporabivost kratkoročno dana/osigurana                | loša lokacija* <ul style="list-style-type: none"><li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>• velika ponuda</li></ul> | nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"><li>• umjereno oblikovanje</li><li>• nedovoljna prostorna organizacija</li><li>• bez fleksibilnosti</li></ul>   | znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none"><li>• smanjena stabilnost</li><li>• nedovoljna uporabivost</li><li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul> |

\* ... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Slijedom navedenog vrijednost izgrađenog objekta se ne uzima u izračun obzirom da je FK matrica oznake 5 za objekte koji se mogu koristiti dok se ovdje radi o objektu van uporabe.

U nastavku je prikazana vrijednost poboljšica na građevini:

### IV. JEDINIČNA VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

#### Članak 8.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po m<sup>3</sup> građevine po pojedinim zonama određena u kunama iznosi, kako slijedi:

| I zona<br>(kn/m <sup>3</sup> ) | II zona<br>(kn/m <sup>3</sup> ) | III zona<br>(kn/m <sup>3</sup> ) | IV zona<br>(kn/m <sup>3</sup> ) | V zona<br>(kn/m <sup>3</sup> ) |
|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 100,00                         | 70,00                           | 50,00                            | 50,00                           | 20,00                          |

## UREDBU

### O IZMJENI UREDBE O VISINI VODNOGA DOPRINOSA

#### Članak 1.

U Uredbi o visini vodnoga doprinosa («Narodne novine», br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19), u članku 4. stavak 1. mijenja se i glasi:

»Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

| Tarifni broj | Osnovica                                          | Jedinica       | Zona A | Zona B | Zona C |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------|--------|--------|--------|
| 1.           | Poslovne građevine                                | m <sup>2</sup> | 8,37   | 5,03   | 2,52   |
| 2.           | Stambene građevine za stalno stanovanje           |                |        |        |        |
| 2a.          | Obiteljske kuće do 400 m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup> | 4,22   | 2,82   | 1,05   |
| 2b.          | Ostale stambene građevine za stalno stanovanje    | m <sup>2</sup> | 5,91   | 3,94   | 1,48   |
| 3.           | Stambene građevine za povremeno stanovanje        | m <sup>2</sup> | 7,88   | 4,93   | 2,48   |
| 4.           | Objekti društvenog standarda i religijski objekti | m <sup>2</sup> | 2,46   | 1,48   | 0,49   |
| 5.           | Proizvodne građevine                              | m <sup>2</sup> | 1,50   | 0,90   | 0,30   |
| 6.           | Prometne građevine                                | m <sup>2</sup> | 0,70   | 0,21   | 0,12   |
| 7.           | Produktovodi                                      | m              | 1,48   | 1,00   | 0,49   |
| 8.           | Kabelska kanalizacija                             | m              | 2,97   | 1,97   | 1,00   |
| 9.           | Otvorene građevine                                | m <sup>2</sup> | 2,46   | 1,48   | 0,49   |

|                                    |                |        |        |           |
|------------------------------------|----------------|--------|--------|-----------|
| Komunalni doprinos. Obračun po m3. | m <sup>3</sup> | 734,28 | 100,00 | 73.428,00 |
| Vodni doprinos. Obračun po m3.     | m <sup>3</sup> | 734,28 | 5,03   | 3.693,43  |

Vrijednost poboljšica iznosi:

**77.121,43 kn**

Odnosno

**10.241,88 €**

**13 ZAKLJUČAK**

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom studeni 2021. godine, iznosi:

**2.719,06 kn/m<sup>2</sup>****361,09 €/m<sup>2</sup>**Odnosno ukupno za 328,00 m<sup>2</sup>**891.851,68 kn****118.439,79 €**

Vrijednost poboljšica

**77.121,43 kn****10.241,88 €**

Sveukupna vrijednost s poboljšicama:

**968.973,11 kn****128.681,67**

Prikaz cijena sukladno čl. 68 st 5. Pravilnika – zaokruženo

**969.000,00 kn**

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

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

Split, veljača 2021.

Izradio:

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ

stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

**Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Ovom izjavom trgovačko društvo **Agencija Mijanović, Split**, pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu **Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su – 763/2018, od 21. listopada 2019. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za Agenciju Mijanović

Vlasnik: Ivan Mijanović



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO SDŽ  
IZUZEV PODRUČJA GRADA SPLITA I GRADA KAŠTELA

|                         |             |       |
|-------------------------|-------------|-------|
| TROGIR HOLDING d.o.o.   |             |       |
| PRILUŽENO               | 28.03.2022. |       |
| Klasifikacija dokumenta | Ust. jed.   |       |
| 372-01/21-01/118        |             |       |
| Unutarnji broj          | Pril.       | Vrij. |
| 18-22-4                 |             |       |



KLASA: 364-01/22-0001/0037  
URBROJ: 2181/1-07-01-02/01-22-0002  
Split, 15.03.2022. godine

TROGIR HOLDING D.O.O.  
PUT MULINA 2

21 220 TROGIR

**PREDMET:** Očitovanje procjeniteljskog povjerenstva o usklađenosti procjembenih elaborata sa zakonskim odredbama

Trogir Holding d.o.o. dostavio je na procjeniteljsko povjerenstvo Splitsko-dalmatinske županije elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine označene kao kat.čest.zem. 3347 K.O. Trogir, naručitelj Trogir Holding d.o.o., izrađen od sudskog vještaka Ivana Mijanovića, evidentiran pod brojem 20-2022.

Na sjednici procjeniteljskog povjerenstva Splitsko-dalmatinske županije dana 15. ožujka 2022. godine jednoglasno je izglasano mišljenje o usklađenosti dostavljenog procjembenog elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Donosi se mišljenje kako je Elaborat izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN, 105/15).

PREDSIJEDNICA POVJERENSTVA



*Parčić*  
Ivana Parčić, dipl.oec.

