



AGENCIJA MIJANOVIĆ

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

Sukošani
21000
tel/fax. 021 41 11 11
mob: 098 41 11 11
info@agencijamijanovic.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
SVRHU PRODAJE



Elaborat: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine;
Broj predmeta: 15/2020;
Nekretnost: dio k.č. 5877/1, k.č.z. 446/4, k.o. Trogir;
Lokacija: Čiovo, predio Saldun;
Naručitelj: Grad Trogir, Trg Ivana Pavla II br. 1/II;
Izradio:

Ivan Mijanović, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Mjesto i datum izrade: SPLIT, 30. siječnja 2020.

4.1 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Sukladno navedenom slijedi;

Dan vrednovanja: 30.01.2020.

Dan kakvoće: 15.01.2020.

4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Trogiru, predio Saldun, položena je uz cestu Špira Puovića. Nekretnina (k.č.z. 446/4, k.c. 5877/1, k.o. Trogir) u naravi predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište obraslo borovima i niskim raslinjem. Nekretnina je položena prema zapadu i udaljena je cca 100,00 m od mora.

Ukupna površina zemljišta prema vlasničkom listu iznosi iznosi $P=997,00 \text{ m}^2$, dok je površina iste prema posjedovnom listu $P= 463,00 \text{ m}^2$. Površina dijela čestice koje je predmet procjene (sukladno skici izmjere iznosi $P=390,00 \text{ m}^2$).

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Četvrt/Općina:	Saldun
Grad/Naselje:	Trogir
Županija:	Splitsko-dalmatinska
upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
katastarska općina:	Trogir
Zk. uložak:	6522
zk. čestica broj:	446/4; k.o. Trogir
Identifikacija:	5877/1, k.o. Trogir
Dan očevida:	15.01.2020.
Ukupna površina – vl. list:	997,00 m ²
Ukupna površina – posj. list:	463,00 m ²
Površina koja se procjenjuje:	390,00 m ²

4.3 PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI

BR: 15/2020

- Makro lokacija



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: karta; satelit

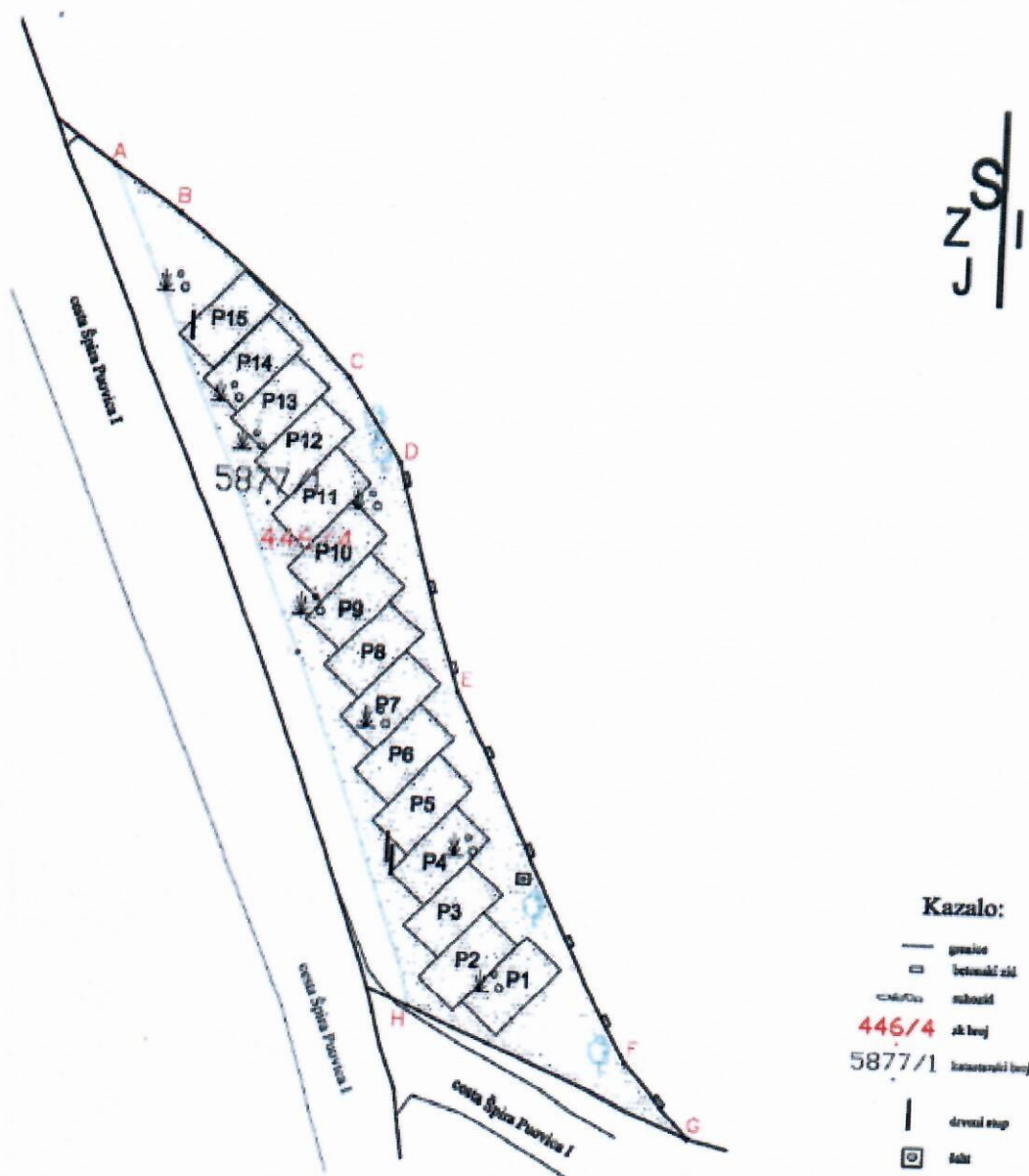
- Mikro lokacija procjenjivanih nekretnina:



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: karta; satelit

Nekretnina oznake k.č.z. 446/4 odnosno k.c. 5877/1., ukupne površine $P = 463,00 \text{ m}^2$ predstavlja neizgrađenu građevnu česticu omeđenu izgrađenim građevinskim zemljištem i ulicom Špira Puovića.

Predmet procjene je dio nekretnine u površini od $P=390,00 \text{ m}^2$, sukladno geodetskom situacijskom nacrtu br. 30/19, Izrađenom od GEOART d.o.o.u:



Dana 08.05.2019 obavljeno je snimanje posjeda u Trogiru na kat.čest. 5877/1(dio č.z.446/4) k.o.Trogir. Granice posjeda su pokazane od strane naručitelja gdje istočnu granicu u nazivu predstavlja betonski zid, dok je sa zapadne,istočne i sjeverne strane posjed omeđen postojećom cestom

Kat.čest. 5877/1 odgovara dijelu čestici zemlje 446/4(rudski broj) k.o.Trogir

□ dio k.č. 5877/1(dio čest.zem. 446/4) ukupne površine 390m² obilježen slovima A-B-C-D-E-F-G-H-I-A

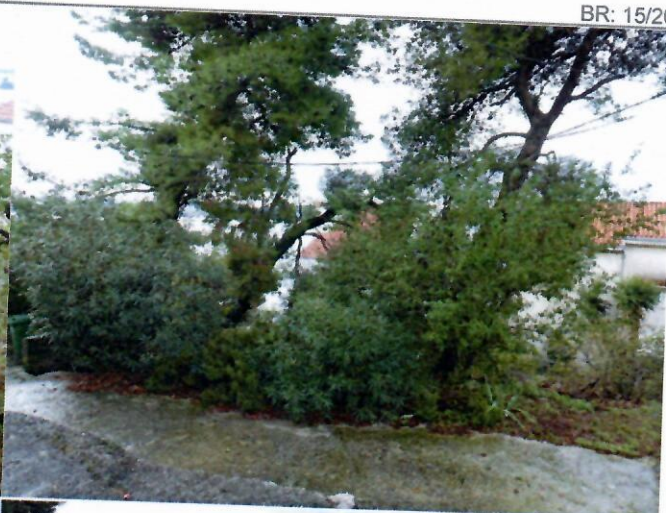
GEOART d.o.o.	
za arhitektonsko projektiranje i geodetstvo	
PROJEKT	Geodetski situacijski nacrt
STADIJ	30/19
POSJED	kat. čest.5877/1 (dio 446/4 ak broj)
POSJEDOPLOH	1:300
POSJED	Trogir
POSJED	08.05.2019.
POSJED	Joško Bilić
POSJED	Ante Nilić
POSJED	Ante Nilić
GEOART d.o.o.	

5. REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane Naručiitelja.

5.1 FOTODOKUMENTACIJA





5.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

BR: 15/2020

Oblik zemljišta: Nepravilan;
Nagib: Manji nagib;
Odvodnja pov. Voda: Terenom;
Prometna povezanost: Nekretnina položena odmah uz prometnicu.

5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine predstavljaju stambene građevine i prometnice i objekte;
 - u blizini su gradski javni i društveni sadržaji;
 - parkiranje vozila moguće je na javnim parkirnim mjestima u blizini;
 - onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa;
 - zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je dobra.

5.4 DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- Nisu zamjećene.

6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Prema stanju evidentiranom pri Općinskom sudu u Splitu, zemljišno knjižni odjel Trogir, ZK uložak br.: 6522 k.o. Split nekretnina:

- k.č.z. 446/4 predstavlja šumu ukupne površine $P = 997,00 \text{ m}^2$.

Pregledom Vlastovnice B predmetnog ZK uložka kao upisani vlasnik predmetne nekretnine je:

Sukladno područnom uredu za katastar Split, posjedovni list br.: 3634, nekretnina:

- K.č. 5877/1 predstavlja šumu ukupne površine $P = 463,00 \text{ m}^2$.

Posjednik nekretnine sukladno posjedovnom listu upisani su:

- Grad Trogir, Trg Ivana Pavla II. 1, Trogir;

Zemljišnoknjižno stanje nomenklaturom nije usklađeno s katastrom zemljišta, ali je usklađeno glede položaja, oblika, veličine i načina korištenja.

Također, pregledom Teretovnice, pod C, upisano je da nema tereta, što znači da nisu upisana prava i tereti koji bi dodatno utjecali na vrijednost katastarske čestice sukladno odredbama čl. 12. Pravilnika.

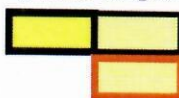
6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Trogira (GUP Grada Trogira, sl.gl. Grada Trogira br. 03/06, 07/08, 09/09, 11/09, 08/10, 5/13 i 04/14) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br 4.7 "Građevinska područja naselja Trogir" nalazi u zoni izgrađenom dijelu građevinskog područja.

Izvor: http://www.trogir.hr/GradTrogir/images/stories/PROSTORNI_PLAN/4_7_GP_Trogir.pdf



izgrađeno neizgrađeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

NOVO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

(1) Članak 31. mijenja se i glasi:

(1) Površina građevne čestice, njezina širina na regulacijskoj liniji, maksimalna izgrađenost i iskoristištenost te dozvoljena visina izgradnje radi realizacije stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina određuju se u narednoj tablici:

UVJETI GRADNJE U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU (GP) NASELJA	STAMBENE, STAMBENO-POSLOVNE I POSLOVNO-STAMBENE GRAĐEVINE			
	OBJEKTI DO 400 M2 BRP			OBJEKTI IZNAD 400 M2 BRP
	Samo-stojeći	Dvojni	Niz	
1. Minimalna površina građevne čestice (m ²) za objekte sa visinom A. Etaže E = Po+S+P+Pk Visina V=7,50 m	300	250	150	-

Stranica 109 – Broj 07

SLUŽBENI GLASNIK GRADA TROGIRA

kolovoz 2008

B. Etaže E = Po+S+P+1+Pk Visina V=10,50 m	400	300	-	-
C. Etaže E = Po+S+P+2 Visina V=12,00 m	500	-	-	-
D. Etaže E = Po+S+P+3 Visina V=15,50 m	-	-	-	800
2. Minimalna širina građevne čestice (m) na regulacijskoj liniji za objekte sa visinom A. Prizemlje (P=5,50 m)	14,0	12,0	6,0	-
B. Prizemlje i kat (Po+S+P+1=9,00 m)	16,0	14,0	-	20,0
C. Prizemlje i dva kata (Po+S+P+2=12,00 m)	18,0	-	-	20,0
D. Prizemlje i tri kata (Po+S+P+3 = 15,5 m)	-	-	-	20,0
3. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za određenu namjenu građevine (K _u) A. Stambena namjena (S)	0,30	0,35	0,40	0,30
B. Stambeno-poslovna namjena (M1)	0,30	0,35	0,40	0,40
C. Poslovno-stambena namjena (M2)	0,30	0,35	0,40	0,50
D. Podrumski dio potpuno ukopan	-	-	-	0,60
4. Maksimalna iskoristištenost građevne čestice za određenu namjenu građevine (K _{is}) A. Stambena namjena (S)	1,50	1,75	2,00	1,90
B. Stambeno-poslovna namjena (M1)	1,50	1,75	2,00	2,50
C. Poslovno-stambena namjena (M2)	1,50	1,75	2,00	3,10
5. Minimalna točna bruto veličina građevine (m ²)	60	50	40	120
6. Minimalna udaljenost građevine do rubova građevne čestice (m) A. Prema regulacijskom pravcu	5	5	5	5
B. Prema bočnim granicama građevne čestice	4-4	4-0	0-0	5-5
C. Prema stražnjom granici građevne čestice	4	4	4	5
D. Udaljenost podruma od granica čestice	4	4	4	3

Sukladno čl. 10. st. 1 Pravilnika procjenitelj utvrđuje prvu kategoriju zemljišta.

6.3 INFRASTRUKTURA

Čestice je moguće priključiti na električnu i vodoopskrbnu mrežu. Temeljem utvrđenih činjenica o obilježjima kakvoće koja utječu na vrijednost predmetnih nekretnina, moguće je tablično iskazati kakvoću nekretnine:

Oznaka:	446/4
Površina (m ²):	997,00
Površina koja se procjenjuje (m ²):	390,00
Cjenovni blok (lokacija):	SALDUN
Z.k. uložak br.:	6522
Vlasništvo:	GRAD TROGIR
Uknjiženi tereti:	Nema
Neuknjižena prava i tereti:	Nema
Vrsta građevinskog korištenja (namjena):	mješovita namjena
Mjera građevinskog korištenja:	KisN=0,9
Kategorija:	I.
Položajna obilježja:	Vrlo dobra lokacija

12. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom siječnjom 2020. godine, iznosi:

928,06 kn/m²**124,74 €/m²**Odnosno ukupno za 390,00 m²**361.942,47 kn****48.648,18 €**

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

362.000,00 kn**48.600,00 €**

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 21

Utvrđena na dan 30.1.2020.

Primjenjuje se od 31.1.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4.531928	4.545565	4.559202
Kanada	124	CAD	1	5.093478	5.108804	5.124130
Češka	203	CZK	1	0.294036	0.294921	0.295806
Danska	208	DKK	1	0.992398	0.995384	0.998370
Mađarska	348	HUF	100	2.193379	2.199979	2.206579
Japan	392	JPY	100	6.181208	6.199807	6.218406
Norveška	578	NOK	1	0.731328	0.733529	0.735730
Švedska	752	SEK	1	0.698064	0.700164	0.702264
Švicarska	756	CHF	1	6.929814	6.950666	6.971518
Velika Britanija	826	GBP	1	8.758231	8.784585	8.810939
SAD	840	USD	1	6.733492	6.753753	6.774014
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3.791533	3.802942	3.814351
EMU	978	EUR	1	7.415594	7.437908	7.460222
Poljska	985	PLN	1	1.732575	1.737788	1.743001

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, siječanj 2020.

Izradio:

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ
 stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina