Broj: .....

OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN

Katastarska općina: **SOLIN**

PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

Prijavni list sastavljen: rujan 2023

PRIJAVNI LIST

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD SOLIN
ULICA STJEPANA RADIĆA 42, SOLIN, 21210 SOLIN
OIB: 40642464411

Izradio/la:
Miro Kaliterna

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Miro Kaliterna

GEODETIKA PLUS d.o.o.
za geodetske i kartografske poslove, projektiranje i nadzor
R.Boškovića 13,Split
Mob. +385 99 2148141 / Tel./Faks +385 21 532 490
E-mail: geodetikaplus.split@gmail.com
www.geodetika.com OIB 25211125120

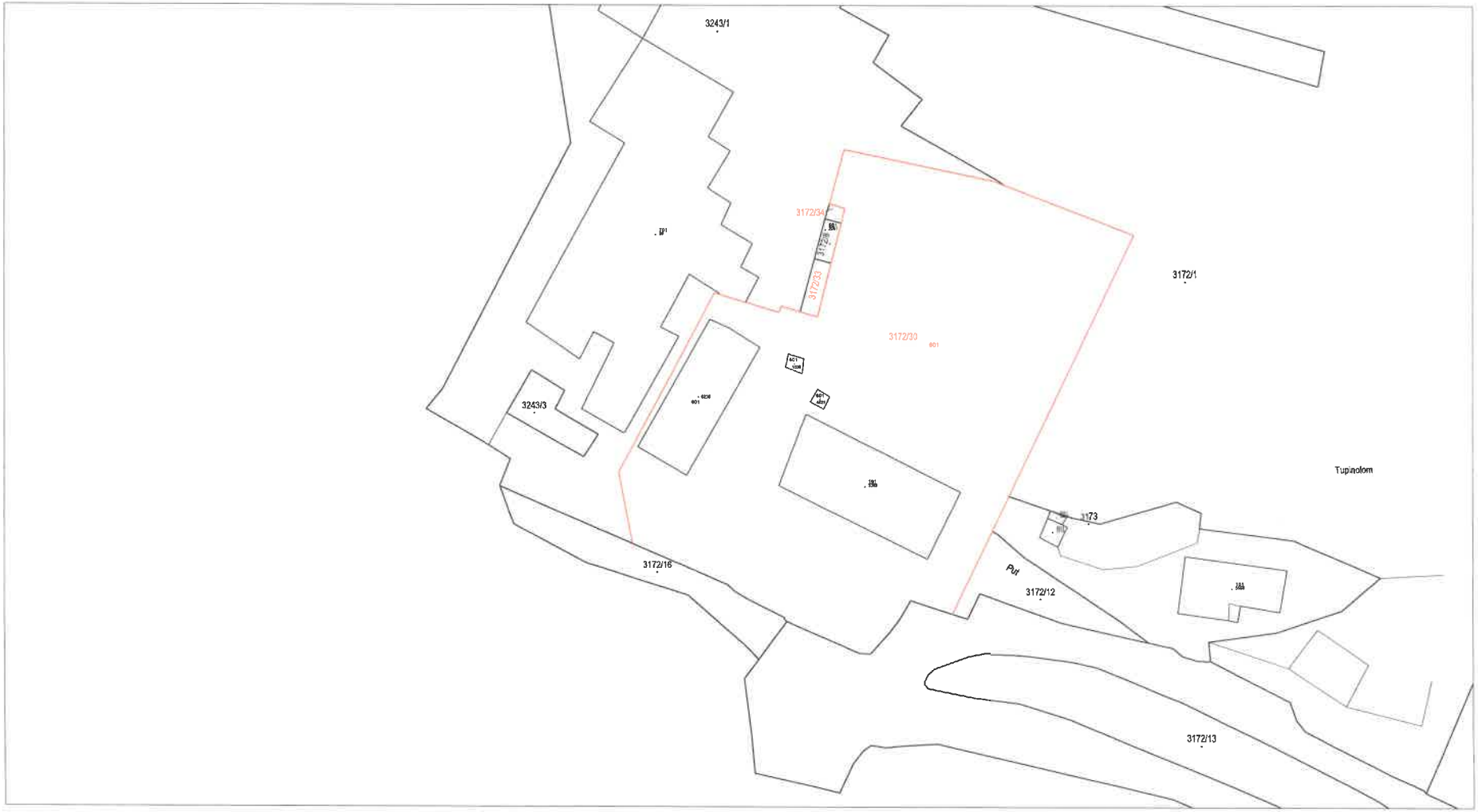
Investitor:
GRAD SOLIN
Stjepana Radića 42, Solin
OIB: 40642464411

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:400
Izvorno mjerilo 1:1000

Katastarska općina: SOLIN
MBR: 329711
Detaljni list: 26



Izradio:
Miro Kaliterna, dipl. ing. geod.
Split, srpanj 2023. godine
Broj elaborata: P239/23

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Miro Kaliterna, dipl. ing. geod.

MARIJA ADAM STOJIĆ, ing.građ. i dipl.iur.
Put Butirića 7. Kaštel Kambelovac
STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

PROCJEMBENI ELABORAT

110/24

PREDMET PROCJENE		**Zemljište i zgrada**
Adresa nekretnine	Grad / općina	Solin
	Ulica i broj	Ulica Joze Kljakovića Šantića 1-3
Zemljišna knjiga	Sud:	Općinski sud u Splitu ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
	Zk.ul.	9632, 8742, 9631, 8954, 8505, 8490, 8591, (č.zem. 902/2 nije upisana u zk.)
	č.zem.	902/3 i 1706/2 za cijelo, te dijelovi čestica 902/1, 902/2, 902/4, 6730/7, 903/3 i 1706/1
	k.o.	Solin
SVRHA		Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina
NARUČITELJ		Cemex Hrvatska d.d. Kaštel Sućurac
Procjenitelj		Marija Adam Stojić
Datum izdavanja elaborata		08.3.2024.
Procijenjena vrijednost zemljišta		**144'000.00** **€**
Procijenjena vrijednost zgrade		**181'000.00** **€**

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
* Zakon o gradnji (NN 1153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
* Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
* Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
* Prostorni planovi JLS
* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
* Normativi RH za građevinarstvo
* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
* Pravilnik o stalnim sudskim veštacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
* Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, DGIZ, Zagreb 2016
* Urbani razvoj Solina, Mratović, Margarita, završni rad, 2017. / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:Sveučilište u Zagrebu, Prirodoslovno-matematički fakultet

8. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

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.
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 utvrđujese 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.

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.

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.

8.1. Odabir metode procjenjivanja

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, a dodatno se procjenjuje i vrijednost zgrade na tom zemljištu.

Procjena vrijednosti zemljišta se radi temeljem izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena dobivenog od Ureda za upravljanje nepokretnom imovinom Splitsko dalmatinske županije. Uzorak je sastavljen na način da su odabrane usporedive nekretnine iste prostornoplanske namjene koje pokazuju dovoljno sličnosti s procjenjivanom nekretninom.

Procjena vrijednosti zgrade će se izraditi korištenjem troškovne metode. Prema uputi Naručitelja vrijednost zgrade se utvrđuje na dan vrednovanja, ali prema kakvoći koja je bila u lipnju 2007. godine, neposredno prije davanja nekretnine na korištenje Gradu Solinu. Zgrada je izvorno bila u funkciji upravne zgrade.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
Indeks / dan transakcije:	142.51	138.18	132.80	126.30	125.39	126.30
Indeks / dan vrednovanja:	168.5					
Korekcijski faktor:	1.18	1.22	1.27	1.33	1.34	1.33
Međuv.izjedn.cij. (eur/m2):	52.12	53.29	52.95	61.30	66.84	56.37
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (podaci preuzeti s https://podaci.dzs.hr)						
Mjera građevinskog korištenja						
kis procjenjivanog zemljišta (izračun na temelju prostorno planskih odredbi i očekivanih maksimalnih gabarita objekta)	1.4					
koeficijent za preračunavanje predmeta procjene - KP1	1.19					
koeficijent za preračunavanje usporedbi - KP2 - Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina, Prilog 11	1.1	1.1	0.78	0.9	0.9	1.19
koeficijent za preračunavanje	1.08	1.08	1.53	1.32	1.32	1.00
CIJENA NAKON PROVEDENOG IZJEDNAČENJAPO MJERI KORIŠTENJA	56.38	57.65	80.78	81.06	88.38	56.37
Odnos kategorije zemljišta						
kategorija usporedbi	1	1	1	1	1	1
koeficijent za preračunavanje	1	1	1	1	1	1
CIJENA NAKON PROVEDENOG IZJEDNAČENJA KONAČNO	56.38	57.65	80.78	81.06	88.38	56.37
prosječna cijena uzorka nakon izjednačenja (eur/m²)	70.10					
STATISTIČKA PROVJERA						
odstupanje od prosjeka	-13.72	-12.45	10.68	10.95	18.28	-13.74
relativno odstupanje	-19.57%	-17.76%	15.23%	15.63%	26.07%	-19.59%
kvadrat odstupanja	188.21	155.09	114.01	119.99	334.03	188.66
suma	1099.99					
standardna devijacija (σ)	13.54					
dvostruka σ	27.08					
ULAZI U IZRAČUN	da	da	da	da	da	da
PROSJEČNA CIJENA (eur/m²) USVOJENO	**70.10**					

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (eur)	**143'990.03**
ZAOKRUŽENO (eur)	**144'000.00**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I EKONOMSKE ZASTARJELOSTI	
Godina izgradnje objekta	1980
Starost objekta (prosjek)	44
Tip nekretnine	UPRAVNE I UREDSKE ZGRADE
Održivi vijek korištenja (granice)	40 - 80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2.0
B - zgrada općenito	2.5
C - stanje zgrade	3.5
FK odabrano:	**3.5**
Relativna starost	73.33%
OOVK (%)	36
OOVK (god)	21.60
Zamjenska starost zgrade	38.40
Lineamo umanjenje vrijednosti zgrade	64.00%

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
BRP objekta	**408.00**	**m2**	
BV objekta	**1'234.20**	**m3**	
Komunalni doprinos	14.60	eur/ m3	18'019.32
Vodni doprinos	0.67	eur / m3	826.91
Troškovi komunalnih priključaka			7'056.36
Ukupni uzgredni troškovi			**25'902.59**
Nova građevinska vrijednost (eur) - zgrada			**470'424.00**
Umanjenje vrijednosti prema utvrđenim parametrima (linearno umanjenje)			
Preostala vrijednost građevine			**169'352.64**
Ukupna vrijednost			
Vrijednost zgrade			169'352.64
Uzgredni troškovi (doprinosi, troškovi)			25'902.59
Troškovna vrijednost građevine			**195'255.23**

Izračun tržišne vrijednosti zgrade

Izračun tržišnog koeficijenta za prilagodbu izvršen je ne temelju tri realizirane transakcije poslovnih zgrada u područjima istih ili sličnih prostornih obilježja, kao srednja vrijednost tri odnosa tržišne vrijednosti i prikladne tržišne cijene analiziranih nekrenina (izračun u arhivi procjenitelja):

Koeficijent za prilagodbu = 0.93

Tržišna vrijednost zgrade (eur)	**180'908.75**
ZAOKRUŽENO (eur):	**181'000.00**