AGENCIJA MIJANOVIĆ

Šukošićeva 1
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

PROCJEMBENI ELABORAT
OSIGURNJE DOKAZA
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: **79/2023-2**

Svrha: Postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina za potrebe potpunog izvlaštenja zemljišta za izgradnju pristupne ceste trafostanici TS 110/20 Kv "Terminal" sa infrastrukturnim instalacijama na zemljištu u K.o Kamen.

Nekretnina: č. zem. Br.: 116/11, k.o. Kamen

Nastala od: č. zem. Br.: ZEM 116/8, k.o. Kamen

Lokacija: Kamen

Naručitelj: SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA,
UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE,
KLASA: UP/I 943-02/23-0001/0018
URBROJ: 2181/1-13/08-23-0004
Split, 20.02.2023. godine

Datum: 31.03.2023.

IZRADIO:

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

IVAN MIJANOVIĆ
OSOBNO I POVJERLJIVO

Digitally signed by IVAN MIJANOVIĆ
Date: 2023.04.03 08:52:01 +02'00'

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

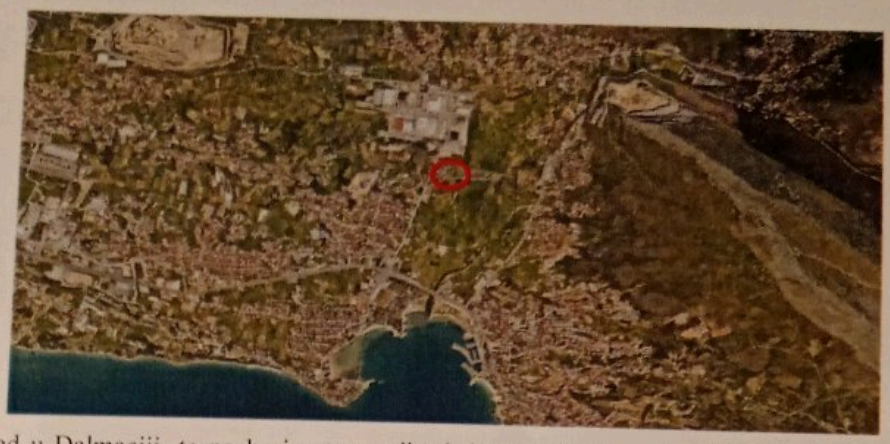
Dan kakvoće:	**Prema načelu prethodnog učinka - dan donošenja izmjena i dopuna GUP-a Grada Splita, br. 6/95 od 04.05.1995. godine, Kl:021-01/95-01/9**
Dan vrednovanja:	31.03.2023.
Naručitelj:	SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE, KLASA: UP/I 943-02/23-0001/0018 URBROJ: 2181/1-13/08-23-0004 Split, 20.02.2023. godine

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt:	Kamen - TTTS
Grad:	Split
Županija:	Splitsko - dalmatinska
Upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
Katastarska općina:	Kamen
ZK IZVADAK:	530
Nekretnina:	č. zem. Br.: 116/11, k.o. Kamen
Nastala od:	č. zem. Br.: ZEM 116/8, k.o. Kamen
Osnova Procjene:	Postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina za potrebe potpunog izvlaštenja zemljišta za izgradnju pristupne ceste trafostanici TS 110/20 Kv "Terminal" sa infrastrukturnim instalacijama na zemljištu u K.o Kamen.
Opis nekretnine:	Predmetna nekretnina nalazi se u Splitu, predio TTTS, k.o. Kamen. Sukladno identifikaciji ovlaštenog geodeta ("Geoproces" d.o.o., Velebitska 36, Split), na dan očevida 24. ožujka 2023. godine, predmetna nekretnina ima površinu od P=12,00 m2, te ista predstavlja dijelom asfaltnu površinu (P=9,00 m2) i to prometnicu, ul. 4 Gardijske Brigade te dijelom betonski zid i željeznu ogradu (P=3,00 m2). Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost nekretnina buduće javne namjene procjenjuje se po metodi prethodnog učinka - I. kategorija.
Dozvole ishođene na čestici:	Lokacijska dozvola Upravnog odjela za urbanizam i izgradnju, KLASA: UP/I-350-05/21-01/56, URBROJ: 2181/01-03-02/17-22-0010, od 31. lipnja 2022. godine, Potvrda o pravomoćnosti rješenja - lokacijske dozvole istog tijela, KLASA: UP/I-350-05/21-01/56, URBROJ: 2181/01-03-02/17-22-0011, od 28. rujna 2022. godine.

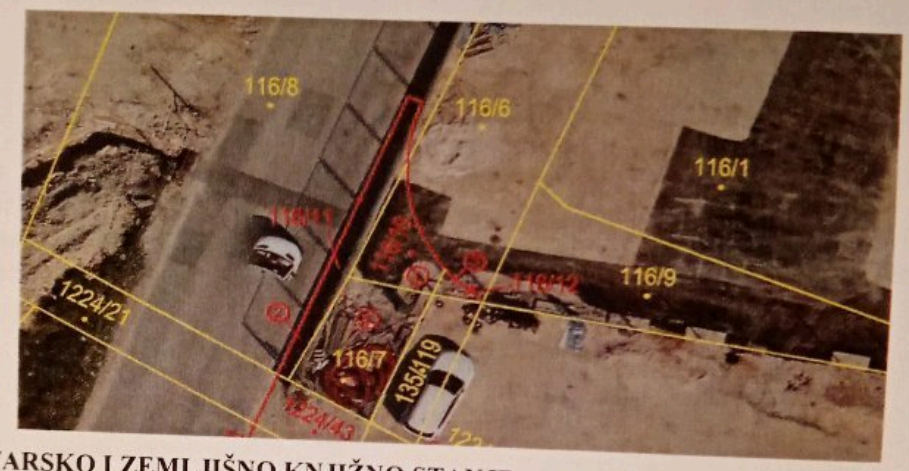
5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA

MAKRO



Split je najveći grad u Dalmaciji, te po broju stanovnika i drugi najveći grad u Hrvatskoj, a predstavlja gospodarsko i kulturno središte Dalmacije. Smješten je na središnjem dijelu istočne obale Jadranskog mora, omeden Kaštelanskim zaljevom sa zapada i sjevera, a Bračkim kanalom s juga te prostorno pokriva veći dio Splitskog poluotoka koji se spaja s kopnom svojom sjevernom i istočnom stranom.

MIKRO



6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 31.03.2023.

Općinski sud: Split, Zemljišnoknjižni odjel Split

NOVOFORMIRANA ČESTICA PREMA PARCELACIJSKOM ELABORATU							
ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - PARCELACIJA (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Kamen		116/11					12,00

POSTOJEĆE STANJE							
ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - ZK (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Kamen	530	ZEM 116/8					498,00

Ukupna površina čest. Koja je predmet procjene (prema očitovanju geodeta i parcelacijskom elaboratu): 12,00 m^2

Površina čestice van asfaltne površine: 3,00 m^2

Vlasnik (zemljišnik): Sukladno upisu u vlasnički list (PRILOG 14)

Teret: Sukladno upisu u vlasnički list (PRILOG 14)

II. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	113,40	131,28	110,40
Interkvalitativno izjednačena cijena	113,40	131,28	110,40
Razlika (%)	0,0%	0,0%	0,0%
Kontorla (≤ 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar ±40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	113,40	131,28	110,40
Prosječno prilagođena cijena	118,36	118,36	118,36
Apsolutno odstupanje od prosjeka	5,0	-12,9	8,0
Relativno odstupanje od prosjeka	4,19%	10,91%	6,72%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	4,96	-12,92	7,96
Kvadrat odstupanja	24,58	166,82	63,33
Standardno odstupanje	9,21		
Dvostruko standardno odstupanje	18,43		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (€/m2) - GRAĐ. ZEM. I. KATEGORIJE
118,36
PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (kn/m2)
891,78

12. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU

12.1. NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost na dan vrednovanja prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA (kn/m2)			
891,78			
NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
116/11, k.o. Kamen	3,00	891,78 HRK	2.675,35 HRK
Fiksni tečaj konverzije		7,53	
		Cijena €/m2	Ukupna cijena €
		118,36 EUR	355,08 EUR

12.2. NAKNADA ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

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

1. Za prolazni ili trajni gubitak koji dotadašnji 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 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 umanjenje vrijedsnoti nije već uzeto u obzir pri određivanju naknade prema točci 1.;
3. Za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenjaNaknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijedsnot na dan vrednovanja prema utvđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

NEMA POSLJEDIČNIH GUBITAKA

12.3. PROCJENA POSLJEDIČNIH DOBITAKA

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

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.

NEMA POSLJEDIČNIH DOBITAKA

12.4. GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE

GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE				
OPIS	kol.	jed. Cij. (kn/m2, kn/m2, kn/m1)	Umanjenje (amortizacija)	UKUPNO:
Asfaltna površina unutar privatne parcele na valjanoj podlozi, debljine 10 cm. Obračun po m2.	9,00	35,00 €	0,00%	315,00 €
Armirano - betonski zid debljine 0,25 m, visine 0,80 m, dužine 12,00 (1 komad) + temelj. Obračun po m3.	4,32	350,00 €	0,00%	1.512,00 €
Metalna ograda, dužine 12,00 m, visine 2,00 m. Obračun po m1.	12,00	50,00 €	0,00%	600,00 €
SVEUKUPNO POBOLJŠICE:		2.427,00 €		
SVEUKUPNO POBOLJŠICE:		18.286,23 kn		

Obzirom na starost konstruktivnih elemenata odnosno očekivani vijek trajanja prikazanih građevinskih poboljšica Procjenitelj koristi amortizaciju - umanjenje vrijednosti - čl. 59 Pravilnika.

13. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:

č. zem. Br.: 116/11, k.o. Kamen

Nastala od: č. zem. Br.: ZEM 116/8, k.o. Kamen

IZNOS NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENU NEKRETNINU	
355,08 EUR	2.675,35 HRK

VRIJEDNOST GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA	
2.427,00 EUR	18.286,23 HRK

- Vrijednost zemljišta i građevinskih poboljšica :

2.782,08 €	ili	20.961,58 HRK

Fiksni tečaj konverzije

1 € = 7,53 Kn

U prikazanim cijenama nisu uključeni porezi.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

U Splitu 31.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 31.03.2023. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj ZK uloška: 530

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15797/2015
Aktivne plombe: Z-29603/2021, Z-49148/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 116/8	PROLAZ			498	
		UKUPNO:			498	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 JADRANTRANS D.D. SPLIT		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.03.2023.