PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U SVRHU KUPOPRODAJE

OZNAKA ELABORATA: **Broj: 24/2016-PN**

NAMJENA ELABORATA: Procjena trenutne tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi na području K.O. Bračević i koje je označeno kao čest.zem. odnosno kao dio čest.zem. 1354, 1355, 1357/2, 1359, 1361/1, 1361/2, 1348, 1353, 1356, 1357/1, 1341, 1340, 1339, 1338, 1334/1, 1370/1, 1370/2 i 1371, sve K. O Bračević

VRSTA NEKRETNINE : POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

NARUČITELJ PROCJENE: MARIJA BOROZAN, SPLIT, Krležina 39
OIB: 91390903980

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA OZNAČENOG KAO ČEST. ZEM. ODNOSNO KAO DIO ČEST.ZEM. 1354, 1355, 1357/2, 1359, 1361/1, 1361/2, 1348, 1353, 1356, 1357/1, 1341, 1340, 1339, 1338, 1334/1, 1370/1, 1370/2 i 1371, sve K.O Bračević

PROCIJENJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NA DAN 09. RUJNA 2016. GODINE IZNOSI:

1.071.896,79 Kn	ODNOSNO	168.802,64 EUR

U Splitu, 09. rujna 2016. godine

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
DAMIR KARADŽA
dipl. ing. arh.
Split, Matice hrvatske 16

stalni sudski vještak za arhitekturu
graditeljstvo i procjenu nekretnina

DAMIR KARADŽA D.I.A.

S A D R Ž A J

I. UVOD

II. ZADATAK - OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

LOKACIJA
POBOLJŠICE (POLJOPRIVREDNE I GRAĐEVINSKE)
NAMJENA ZEMLJIŠTA IZ PPU-a Općine Muć

III. PROCES PROCJENE NEKRETNINE

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

IV. IZRAČUN UKUPNE VRJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

V. SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI
IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
PODACI O NEKRETNINI
LEGALNI STATUS

VI. DOKUMENTACIJA U PRILOGU

- Preris katastarskog plana za čest.zem. navedene u Elaboratu
- Grafički dio Odluke o donošenju PPU-a Općine Muć („Službeni glasnik
- Općine Muć broj: 02/99 i 02/08)

- Fotodokumentacija predmetne nekretnine,

- Rješenje sudskog vještaka za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-912/2015
Split, 29. listopada 2015. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Damira Karadža za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

R J E Š E N J E

Damir Karadža, dipl.ing.arh., iz Splita, Matice hrvatske 16, OIB: 04195175474, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-226/2013 dana 25. ožujka 2013. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-226/2013 od dana 25. ožujka 2013. godine Damir Karadža, dipl.ing.srh., iz Splita, Matice hrvatske 16, imenovan je stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo na vrijeme na četiri godine.

Dana 20. listopada 2015. godine Damir Karadža je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 29. listopada 2015. godine

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić,v.r.

DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda
5. u spis-ovdje

Za točnost otpravka ovlašteni službenik
Katija Giljanović

Republika Hrvatska - Županijski sud u Splitu - Ured predsjednika suda

I. UVOD

Gospođa MARIJA BOROZAN iz Split, Krležina 19 (OIB: 91390903980), zatražila je da se izradi Procjembeni Elaborat o procjeni trenutne tržišne vrijednosti nekretnine – poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi na području K.O. Bračević i koje je označeno kao čest.zem. odnosno kao djelovi čest.zem. 1354, 1355, 1357/2, 1359, 1361/1, 1361/2, 1348, 1353, 1356, 1357/1, 1341, 1340, 1339, 1338, 1334/1, 1370/1, 1370/2 i 1371, sve K.O Bračević i koje se nalaze unutar obuhvata Odluke o donošenju PPU-a Općine Muć („Službeni glasnik Općine Muć broj: 02/99 i 02/08)

Za potrebe ove procjene izvršen je očevid na licu mjesta dana 04. kolovoza 2016. godine i to nad čest.zem. odnosno djelovima čest.zem. 1354, 1355, 1357/2, 1359, 1361/1, 1361/2, 1348, 1353, 1356, 1357/1, 1341, 1340, 1339, 1338, 1334/1, 1370/1, 1370/2 i 1371, sve K.O Bračević.

Procjena trenutne tržišne vrijednosti promatranog zemljišta vrši se zbog potrebe utvrđivanja stvarne tržišne vrijednosti 1 m2 navedenog zemljišta, a sve u svrhu kupoprodaje, odnosno u svrhu dobivanja sveukupne tržišne vrijednosti navedenog zemljišta.

Gore navedene čest.zem. nalaze se u obuhvatu Odluke o donošenju PPU-a Općine Muć („Službeni glasnik Općine Muć broj: 02/99 i 02/08)

Promatrano zemljište predstavlja poljoprivredno tlo isključivo osnovne poljoprivredne namjene, infrastrukturno je potpuno neopremljeno (vodoopskrba, elektroopskrba i sl.)

II. OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

LOKACIJA:

Predmetne nekretnine zemljište označene kao čest.zem. odnosno kao dijelovi čest.zem. 1354, 1355, 1357/2, 1359, 1361/1, 1361/2, 1348, 1353, 1356, 1357/1, 1341, 1340, 1339, 1338, 1334/1, 1370/1, 1370/2 i 1371, sve K.O Bračević nalaze unutar obuhvata Odluke o donošenju PPU-a Općine Muć („Službeni glasnik Općine Muć broj: 02/99 i 02/08) a u odnosu na namjenu u skladu s namjenom površina isto se nalazei izvan naselja, odnosno isto se nalazi u granicama koje označavaju poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene – ostala obradiva tla.

POLJOPRIVREDNE KULTURE:

Očevidom na lici mjesta od 04. kolovoza 2016. godine razvidno je da na predmetnim čest.zem. koje su predmet ove procjene ne postoje poljoprivredne kulture, koje ne bi ni bile predmet ove procjene, već bi eventalna procjena istih bila predmet procjene sudskog vještaka za poljoprivredu (vidi fotogradije)

GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE:

Očevidom na lici mjesta od 04. kolovoza 2016. godine razvidno je da na predmetnim čest.zem., odnosno dijelovima čest.zem. koje su predmet ove procjene ne postoje građevinske poboljšice. Na terenu postoje ostaci kamenih zidova urušene građevine, danas nepoznate namjenei i koja je vani svake funkcije.

NAMJENA ZEMLJIŠTA U ODNOSU NA VAŽEĆU PROSTORNO-PLANSKU DOKUMENTACIJU:

Uvidom u tekstualni i grafički dio Odluke o donošenju PPU-a Općine Muć („Službeni glasnik Općine Muć broj: 02/99 i 02/08) a u odnosu na namjenu, predmetne čest.zem. nalaze se nalaze izvan naselja, u granicama koje označavaju poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene – ostala obradiva tla.

LEGALNI STATUS:

a. Uvidom u pravomoćno Rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Splitu, broj O-2343/02 od 22. siječnja 2003.godine razvidno je je da se iza smrti Filipa Borozana pok. Tome njegovim nasljednikom proglašena je Marija Borozan ud. Filipa rođ. Šundov, iz Splita, Krležina 39, za cijelo.

III. PROCJENA – PROCES PROCJENE

Tržišna vrijednost promatrane nekretnine – poljoprivrednog zemljišta utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se provodi procjena, u uobičajenom poslovnom prometu nekretnina sukladno pravnim datostima, činjeničnim svojstvima i naročitim osobitostima, a isključujući utjecaje posebnih tržišno nemjerljivih odnosa.

Procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine vršit ćemo
PROVEDBENOM METODOM.

Ovom metodom cijena nekretnine se određuje uspoređivanjem s postignutim cijenama kod kupoprodaje sličnih nekretnina u relativno bliskom okruženju i u relativno bliskom vremenskom razdoblju. Kako nisam imao uvid u zbirke kupoprodajnih ugovora iz kojih bi se mogla isčitati vrijednosti 1m2 poljoprivrednog zemljišta koju bi procijenila nadležn Porezna uprava u tu svrhu korišteni su podaci koji su bili dostupni, a koji se odnose na prodaju nekretnine istih ili sličnih karakteristika u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju i slični podaci.

Ova metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, na način, ako je to moguće odrediti tržišnu vrijednost iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Da bi mogli procijeniti tržišnu vrijednost promatranog zemljišta utrvrdiio sam UPORABNO SVOJSTVO promatrane nekretnine i to uvidom u tekstualni i grafički dio Odluke o donošenju prostornog plana uređenja Općine Muć.

Uvidom u grafički dio gore navedene prostorno - planske dokumentacije razvidno je da se promatrane čest.zem. nalaze unutar navedenog plana, a po namjeni se nalaze izvan građevinskog područja i predstavljaju poljoprivredno zemljište.

UTVRĐIVANJA DANA KAKVOĆE I DANA VREDNOVANJA:

Dan kakvoće .....kolovoz 2016. godine
Dan vrednovanja .....kolovoz 2016. godine

U skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom PPU-om Općine Muć promatrano zemljište po namjeni korištenja nalazilo se izvan građevinskog područja i predstavlja poljoprivredno zemljište.

Ustanovljavanjem dana kakvoće odnosno dana vrednovanja promatranog zemljišta može se zaključiti da se u to vrijema radilo o zemljištu koje se nalazilo izvan građevinskih zona i da je po namjeni predstavljalo poljoprivredno zemljište

ZATEČENO STANJE

Na dan uviđaja na terenu, koji je izvršen 07. siječnja 2016. godine, odnosno, nakon obilaska nekretnina koje su predmet ove procjene utvrđeno je postojeće stanje nekretnine, uzeti su svi potrebiti podatci za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, te je izvršeno fotografiranje iste.

Iz priložene fotodokumentacije razvidno je stanje predmetnih nekretnina čime se potvrđuje da se radi o poljopšrivrednom zemljištu na kojem, na čijem se jednom dijelu nalaze zidovi urušene zgrade,

POREDBENE VRIJEDNOSTI 1m2 ZEMLJIŠTA:

Da bi se odredila tržišna vrijednost promatranih nekretnina, a u nemogučnosti utvrđivanja cijena zemljišta istih ili sličnih karakteristika iz e – nekretnine, koristio sam se pribavljenim podacima iz zbirke kupoprodajnih ugovora Ministarstva financi-financija – Porezna uprava, Područni ured Split, Ispostava Kaštela, koji su mi dali približne kupoprodajne cijene zemljišta sličnih karakteristika ali koje ne graniči neposredno s promatranim nekretninama.

Kako je u neposrednom okruženju promatranog zemljišta nije bilo prometa nekretnina istih ili sličnih karakteristika,morao sam se poslužiti nekim drugim podacima za zemljišta istih ili sličnih karakteristika u odnosu na važeću prostorno-plansku dokumentaciju koja je važila prije prenamjene promatranog zemljišta u izdvijeno građevinsko zemljište.

Prema dostupnoj dokumentaciji koja mi je bila raspoloživa u trenutku izrade ove procjene, razvidno je da je za promatrana poredbena zemljišta (poljoprivredno zemljište) i u razumnom vremenskom periodu bio izvršen promet nekretnina te plaćen porez na promet za iste.

Predmetne nekretnine nalaze se na području K.O. Lećevica i K.O. Radošić, i nalaze se izvan građevinskog područja, i predstavljaju „ostalo poljoprivredno zemljište".

Poredbena zemljišta su uglavnom sličnih karakteristika kao i zemljišta za koje vršim procjenu, i nalaze se i danas izvan građevinskog područja te predstavljaju poljoprivredno zemljište, a obrazloženje prihvaćenih cijena i karakteristika zemljišta opisano je u nastavku ove procjene a što je razvidno iz Rješenja Ministarstvo financija Porezne uprave, Područni ured Split, Ispostava Kaštela.

ZEMLJIŠTE 1.

Ministarstvo financija – Porezna uprava, Područni ured Split, Ispostava Kaštela, Rješenjem, Klasa: UP-I-410-20-2011-001/01277, Urbroj: 513-007-17-03/2012-0003 od 07. ožujka 2012. godine utvrdilo je slijedeće:

Predmet oporezivanja je nekretnina koja u naravi predstavlja poljoprivredno zemljište i označeno je kao:

kat.čest.zem. 2270/2 K.O. Lećevica, ukupne površine 696.00 m2
kat.čest.zem. 2227/2 K.O. Lećevica, ukupne površine 363.00 m2
kat.čest.zem. 2227/4 K.O. Lećevica, ukupne površine 234.00 m2
kat.čest.zem. 2227/3 K.O. Lećevica, ukupne površine 237.00 m2

Sveukupna površina navedenog zemljišta iznosi 1.530,00 m2

Za predmetno zemljište utvrđena je osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 70.560,00 kn što predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze koja je utvrđena procjenom tržišne vrijednosti i to na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme i za koje je nadležna Porezna uprava i donjela porezna rješenja koja su dolje navedena:

a. Porezno rješenje: UP-I-410-20-2011-001/1120
b. Porezno rješenje: UP-I-410-20-2011-001/0398
c. Porezno rješenje: UP-I-410-20-2009-001/0886

Iz gornjih podataka bi proizašla cijena 1m2 predmetnog zemljišta na način da se podijeli utvrđena osnovica poreza na promet nekretnina od 70.560,00 kn s ukupnom površinom navedenog zemljišta od 1.530,00 m2.

70.560,00 kn : 1.530,00 m2 ..... 46.12 kn/m2

ZEMLJIŠTE 2.

Ministarstvo financija – Porezna uprava, Područni ured Split, Ispostava Kaštela, Rješenjem, Klasa: UP-I-410-20-2011-001/0, Urbroj: 513-007-17-03/2013-0003 od 31. listopada 2013. godine utvrdilo je slijedeće:

Predmet oporezivanja je nekretnina koja u naravi predstavlja zemljište koje se nalazi izvan granica građevinskog područja i označeno je kao:

kat.čest.zem. 3739/1 K.O. Radošić, ukupne površine 200.00 m2

Za predmetno zemljište utvrđena je osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 8.196,00 kn. Temeljem usporedbi cijena nekih drugih nekretnina (zemljišta) za koje je nadležna Porezna uprava i donijela porezno rješenje koje je dolje navedeno, a odnosi se na kat.čest.zem. 90/4 K.O. Radošić ukupne površine 3.999,00 m2 s ukupnom vrijednošću od 163.896,63 kn iz čega proizilazi cijena 1m2 navedenog zemljišta od 40.98 kn.

a. Porezno rješenje: UP-I-410-20/2013-001/00236

Iz gornjih podataka bi proizašla cijena 1m2 promatranog predmetnog zemljišta na način da se podjeli utvrđena osnovica poreza na promet nekretnina od 70.560,00 kn s ukupnom površinom navedenog zemljišta od 1.530,00 m2.

8.196,00 kn : 200,00 m2 .....40.98 kn/m2

ZEMLJIŠTE 3.

Ministarstvo financija – Porezna uprava, Područni ured Split, Ispostava Kaštela, svojim Rješenjem, Klasa: UP-I-410-20-2011-001/0, Urbroj: 513-007-17-03/2013-0003 od 30. rujna 2013. godine utvrdilo je slijedeće:

Predmet oporezivanja je je nekretnina koja u naravi predstavlja zemljište koje se nalazi izvan granica građevinskog područja i označeno je kao:

kat.čest.zem. 3258 K.O. Radošić, ukupne površine 1.773.00 m2
kat.čest.zem. 3257 K.O. Radošić, ukupne površine 498.00 m2
Sveukupna površina navedenog zemljišta iznosi 2.271,00 m2

Za predmetno zemljište utvrđena je osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 92.696,76 kn što predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze koja je utvrđena procjenom tržišne vrijednosti i to na temelju usporednih podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme i za koje je nadležna Porezna uprava donijela porezna rješenja koja su dolje navedena:

a. Porezno rješenje: UP-I-410-20-2011-001/00236

Iz gornjih podataka bi proizašla cijena 1m2 predmetnog zemljišta na način da se podjeli utvrđena osnovica poreza na promet nekretnina od 92.696,76 kn s ukupnom površinom navedenog zemljišta od 2.271,00 m2.

92.696,76 kn : 2.271,00 m2 .....40.82 kn/m2

Iz naprijed navedenih primjera razvidno je, da su navedene jedinične cijene 1m2 proizašle između ostalog iz saznanja, da se promatrane nekretnine u odnosu na prostorno-plansku dokumentaciju nalaze izvan građevinskog područja, a što je i spomenuto u navedenim poreznim rješenjima.

1. NEUOBIČAJENE OKOLNOSTI ILI OSOBNE OKOLNOSTI

članak 4. st. 3. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnine („N. N" br. 79/14)

NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI – GRUBO ČIŠĆENJE

R.br.	KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	KUPOPRODAJNA CIJENA	POVRŠINA	JEDINIČNA KUPOPROD. CIJENA	NADNEVAK KUPOPROD.	LOKACIJA
	K.O.	ČEST.ZEM.	KN	M2	KN/M2	DATUM	PREDIO
1.	UEČEVICA	2270/2 i dr..	70.560,00	1.530,0	46.12	07.03. 2012.	RAZDOLJE
2.	RADOŠIĆ	3739/1	163.896,63	3.990.0	41.07	31.10. 2013	RADOŠIĆ
3.	RADOŠIĆ	3258 i 3257	92.696,76	2.271.0	40.82	30.09.2013	RADOŠIĆ

Nema neuobičajenih ili osobnih okolnosti, sve uspoređivane nekretnine smatraju se relevantnim za procjenu.

Kako je iz gore navedenog tabelarnog pregleda razvidno prosječna cijena 1m2 zemljišta koje se nalazi izvan granica građevnog područja a za koje je nadležna Porezna uprava donjela porezno rješenje iznosila bi : (46.12 kn/m2 + 41.07 kn/m2 + 40.82 kn/m2) : 3 = ...**42.68 kn/m2**

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

članak 4. točka 18. I čl. 7. Toč. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („N.N. br. 79/15) i članak 6. i 7. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnine („N. N" br. 79/14)

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

R.br.	KUPOPR. CIJENA	POVRŠINA	JEDINIČNA KUPOPROD. CIJENA	NADNEVAK KUPOPROD	BAZNI INDEK NA DAN SKLAP. KUP.	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOV.	KOREKCIONI FAKTOR B/A	MEĐUVRE. IZJEDNAČ. CIJENA
	Kn	m2	kn/m2	datum	indeka cijena	indeks cijene	faktor	kn/m2
1.	70.560,00	1.530,0	46.12	07.03.2012.	102.1	95.2	0.93	42.89
2.	163.896,63	3.990.0	41.07	31.10.2013.	79.70	95.2	1.19	48.87
3.	92.696,76	2.271.0	40.82	30.09. 2013.	77.50	95.2	1.22	49,80

NAPOMENA: Izvor baznog indeksa: HNB Bilten za treći kvartal 2007. godine koji iznosi 95.2

Kako je iz gore navedenog tabelarnog pregleda razvidno prosječna cijena 1m2 zemljišta koje se nalazi izvan granica građevnog područja (a nakon postupka preračunavanja razlika u konjukturi do koje je došlo zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu tijekom vremena pomoću indeksnih stopa) iznosila bi : (42.98 kn/m2 + 48.87 kn/m2 + 49.80 kn/m2) : 3 = ...**47.21 kn/m2**

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE (ZA ODSTUPANJE U KAKVOĆI-MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA) članak 4. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona i članci 8., 9., 10., 11., 14., 19., i 20. Pravilnoka, - Prilog broj 11. Pravilnika..

INTERAKTIVNO IZJEDNAČAVANJE (ZA ODSTUPANJE U KAKVOĆI - MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

R.br.	KATAST. OPĆINA	KATAST. ČESTICA	POVRŠINA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	MJERA GRAĐEV KORIŠT. (por.. nekr.)	MJERA GRAĐEV KORIŠT (proc. nekr.)	KOEF. ZA PRERAČ. Prilog 1.	MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIV. IZJEDNAČENA CIJENA
	K.O.	ZK.Č.	m2	kn/m2	Kis	Kis	k	kn/m2 x k
1.	Čaporice	2270/2 i dr.	1.530,0	42.89	1.00	1.00	1.00	42.89
2.	Radošić	3759/1	3.990.0	48.87	1.00	1.00	1.00	48.87
3.	Radošić	3258 i 3257	2.271.0	49.80	1.00	1.00	1.00	49,80

NAPOMENA: Vrsta neuobičajenih ili osobnih okolnosti te se svc usporedne nekretnine smatraju relevantnim za procjenu

Kako je iz gore navedenog tabelarnog pregleda razvidno prosječna cijena 1m2 zemljišta koje se nalazi izvan granica građevnog područja (a u postupku preračunavanja razlike poredbenih cijena katastarskih čestica do kojih se dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarske čestice koje su predmet ove procjene (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanjeu) znosila bi : (42.98 kn/m2 + 48.87 kn/m2 + 49.80 kn/m2) : 3 = ...**47.18 kn/m2**

4. POLOŽAJNA OBILJEŽJA I OSTALI UTJECAJI (članak 9. i 10. članak 14. članak 15. Prilog 6. i 7., članak 22. Prilog 12. Pravilnika)

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Rbr.	MEĐUVREM. INTERKVAL. IZJEDNAČENA CIJENA	KATEG. ZEMLJ.	AROND. POVRŠ.	UTJECAJ BUKE	UTJECAJ ZAGAĐ.	LOKACIJA	MIKROLOK.	POREĐ. NEKR.	PROMAT. NEKR.	IZJEDN. CIJENA
	kn/m2	F1	F2	F3	F4	F5	F6	A	B	kn/m2 x B/A
1.	42.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.01	1.00	43.31
2.	48,87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.01	1.00	49,35
3.	49,80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.01	1.00	50,29

Kako je iz gore navedenog tabelarnog pregleda razvidno prosječna cijena 1m2 zemljišta koje se nalazi izvan granica građevnog područja (u odnosu na položajna obilježja poredmenih i promatranih nekretnina u postupku preračunavanja razlike poredbenih cijena katastarskih čestica do kojih se dolazi zbog razlika u njihovim položajnim obilježjima iznosila bi : (43.10 kn/m2 + 49.35 kn/m2 + 50.29 kn/m2) : 3 = ...**47.58 kn/m2**

KVALITATIVNA OBILJEŽJA

Rbr.	IZJEDNAČ. CIJENA	PROMET POVEZ.	PRISTUP VOZILA	BLIZINA JAVNOG	BLIZINA JAVNIH SADRŽ	TEHNIČ. STANJE	ATRAKTIV.	POREDB. NEKRET.	PROMAT. NEKRET	IZJEDNAČ. CIJENA
	kn/m2	F7	F8	F9	F10	F11	F12	A	B	kn/m2 x B/A
1.	43,31	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	44.17
2.	49,35	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	50.33
3.	50,29	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	51,29

Kako je iz gore navedenog tabelarnog pregleda razvidno prosječna cijena 1m2 zemljišta koje se nalazi izvan granica građevnog područja (u odnosu na kvalitativna obilježja poredmenih i promatranih nekretnina u postupku preračunavanja razlike poredbenih cijena katastarskih čestica do kojih se dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima iznosila bi : (44.17 kn/m2 + 50.33 kn/m2 + 51.29 kn/m2) : 3 = ...**48.59 kn/m2**

NAPOMENA:

Srednja vrijednost nekretnina uzimajući u obzir položajno obilježje nekretnina i kvalitativno obilježje nekretnine iznosila bi: (47.58 kn/m2 + 48.95 kn/m2) : 2 ..... .48.08 kn/m2

REKAPITULACIJA SREDNJE VRIJEDNOSTI PROSJEČNIH CIJENA:

1. **MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA.....47.21 Kn/m2**
2. **INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE CIJENA 47.18 Kn/m2**
3. **POLOŽAJNA OBILJEŽJA I OSTALI UTJECAJI 48.08 Kn/m2**

SREDNJA VRIJEDNOST 1m2 NEKRETNINE IZNOSI:.....47.49 Kn/m2

IV. IZRAČUN SVEUKUPNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:

U nastavku dat ćemo pojedinačne i sveukupne cijena promatranog zemljišta bez obzira na trenutno vlasničko stanjeto (posjed „A“, „B“ i „C“ je vlasništvo Naručitelja, dok za zemljište pod toč. „4“ ne posjedujem dokaz vlasništva) kako slijedi:

ZEMLJIŠTE 1. – POSJED „A“

Promatrani posjed „A“ sastoji se od čest.zem. 1345, 1355, i dijelova čest.zem. 1357/2, 1359, 1361/1 i 1361/2 sve K.O.Bračević i iznosi 2.326,0 m2

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA iz posjeda „A“

2.236,0 m2 x 47.49 Kn/m2 .....106.187,64 Kn

ZEMLJIŠTE 2. – POSJED „B“

Promatrani posjed „B“ sastoji se od dijelova čest.zem. 1348, 1351, 1353, 1356, 1357/1 1359 1361/1 i 1361/2 sve K.O.Bračević i iznosi 5.795,0 m2

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA iz posjeda „B“

5.795,0 m2 x 47.49 Kn/m2 .....275.204,50 Kn

ZEMLJIŠTE 3. – POSJED „C“

Promatrani posjed „C“ sastoji se od čest.zem. 1338, 1339, 1340, 1341, i dijela čest.zem. 1334/1 sve K.O.Bračević i iznosi 9.2950,0 m2

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA iz posjeda „C“

9.295,0 m2 x 47.49 Kn/m2 .....439.282,50 Kn

ZEMLJIŠTE 4. –POSJED „D“

Promatrano zemljište sastoji se od čest.zem. 1371, 1370/2 i dijela čest. čest.zem. 1370/1 sve K.O.Bračević i iznosi 5.290,0 m2

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA iz posjeda „D“

5.290,0 m2 x 47.49 Kn/m2 .....251.222,10 Kn

REKAPITULACIJA

POSJED „A“.....106.187,64 Kn
POSJED „B“ .....275.204,50 Kn
POSJED „C“ .....439.282,50 Kn
POSJED „D“ .....251.222,10 Kn

SVEUKUPNO: .....1.071.896,74 Kn

V. SAŽETAK PROCJENE:

Izradom i potpisom ove procjene potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji.

OPĆI PODACI:

Broj elaborata: 24/2016/PN
Datum izrade : ..... 09. prosinca 2016. godine
Naručitelj procjene: .....Marija Borozan iz Splita, Krležina 29

IDENTIFIKACIJA:

Katastarska općina: .....K.O. Bračević
Opis nekretnine: .....poljoprivredno zemljište

PODACI O NEKRETNINI:

Županija: .....Splitsko-dalmatinska
Općina: .....Muć
Površina procijenjenog zemljišta (sveukupna) 22.616,00 m2

REKAPITULACIJA

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA :

22.571,00 m2 x 47.49 kn/m2 .....1.071.896,74 kn

SVEUKUPNO: .....1.071.896,79 Kn
Odnosno .....168.802,64 Eur

Tržišna cijena 1m2 zemljišta procjenjena je na..... 47.49 Kn/m2
što na dan procjene iznosi.....6.35 EUR/m2

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB na dan 09..rujna 2016. godine i iznosi 1 Eur : 7.481095 Kn (srednji tečaj).

VI. IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga izrade Elaborata o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine od strane ovog vještaka – procjenitelja je obavljena sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se, u nedostatku Uredbom i Pravilnikom propisane regulativa, najbolje svim dostupnim podacima pri čemu vjerujem u njihovu točnost.

3. Kod izrade ove procjene nisam ni u kojem slučaju bio zainteresiran za predmet iste, te nisam pristran prema Naručitelju kojeg se tiče procjena nekretnine.

4. Naknada za izradu ovog elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti nekretnine ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica raščlambe i ocjenjivanju vrijednosti.

5. Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi dostavljeni, a samu nakretninu sam osobno pregledao i fotografirao.

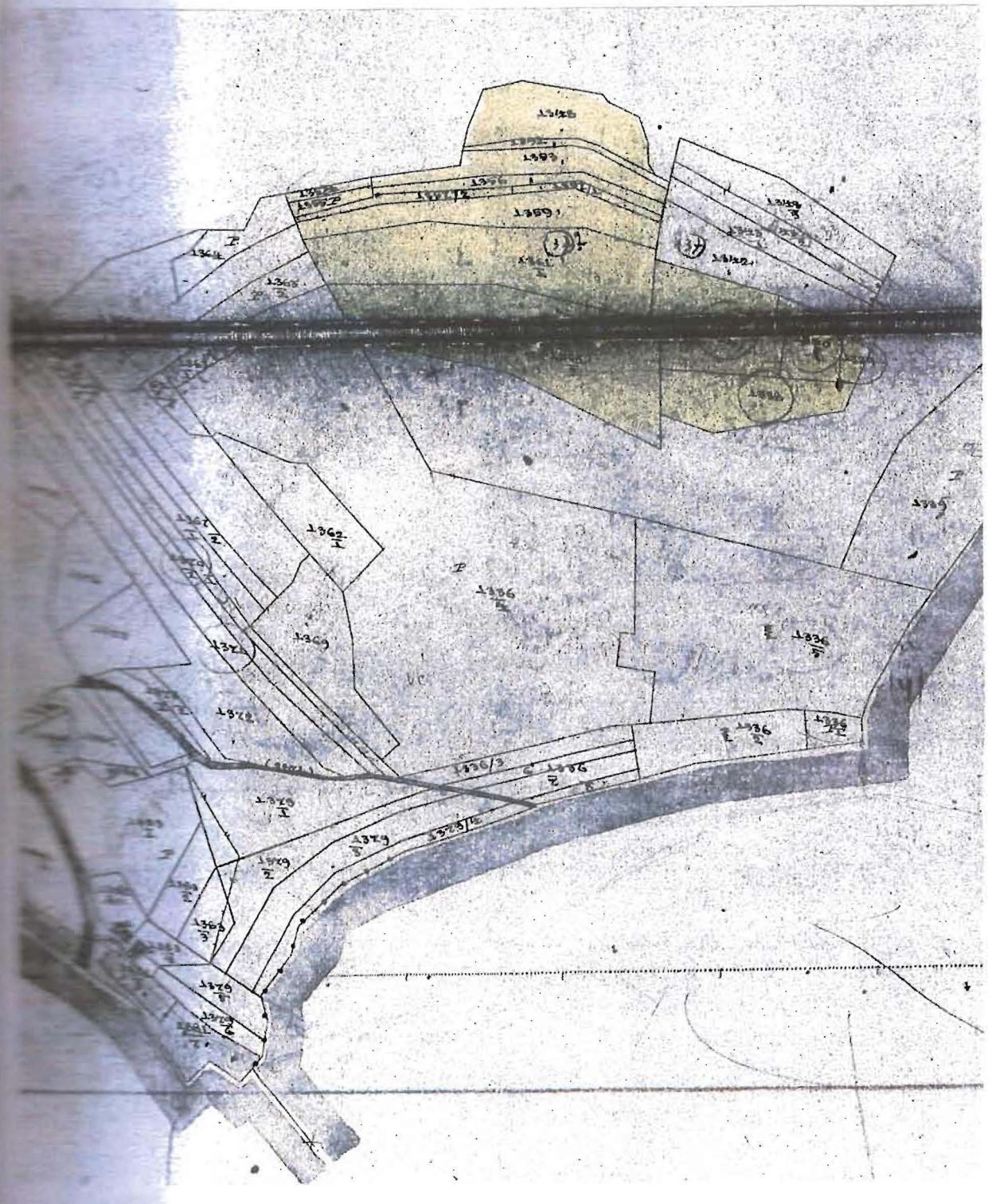
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.

7. Ispunjavam odgovarajuću stručnu spremu (diplimirani inženjer arhitekture) i imam status i ovlaštenje za stalnog sudskog vještaka za područje arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

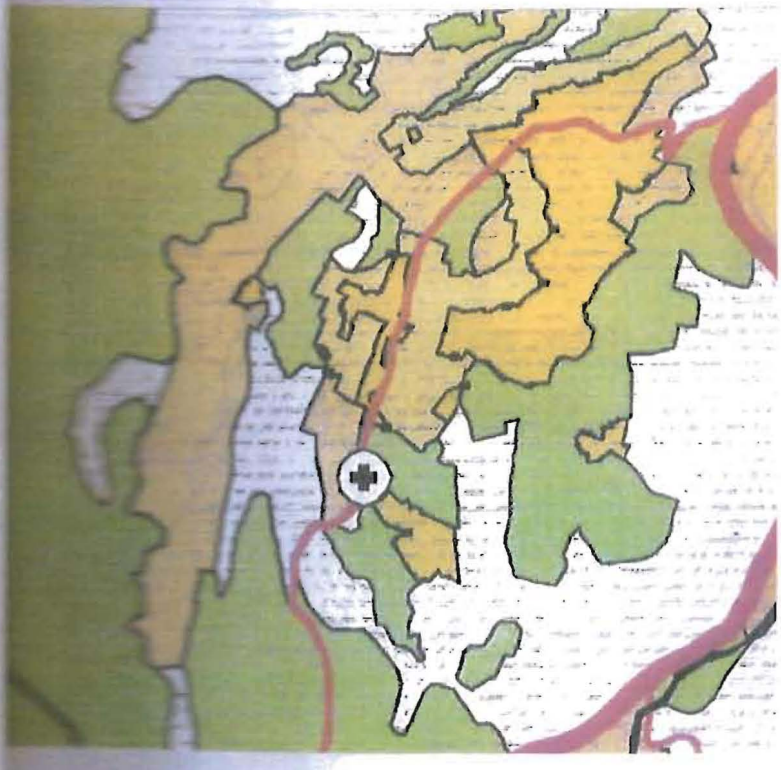
IZRADIO:

DAMIR KARADŽA dipl. ing. arh. Split, Matice hrvatske 16 STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

PRERIS KATASTARSKOG PLANA



IZVOD IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MUĆ

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

GRANICE

GRANICA OPĆINE - OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

GRANICA NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1 – šport

GROBLJE

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA

PROIZVODNA

POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA

ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1 – šport

POLJOPRIVREDNO TLO OSTALI OSNOVNI NAMJENI

VRIJEDNO OBRADIVO TLO

OSTALA OBRADIVA TLA

ŠUMA OSTALI OSNOVNI NAMJENI

ZAŠTITNA ŠUMA

ŠUMA POSEBNE NAMJENE

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

GROBLJE

FOTOGRAFIJE PROMATRANIH NEKRETNINA



PRISTUPNA PROMNETNICA S ODVOJKOM PREMA K.O. BRAČEVIĆ

DAMIR KARADŽA dipl. ing. arh Split, Matice hrvatske 16 STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PROCJENU NEKRETNINA

ZEMLJIŠTE 1. – POSJED „A“ sastoji se od čest..zem. 1345, 1355, i dijelova čest. zem. 1357/2, 1359, 1361/1 i 1361/2 s ruševnom zgradom sve u K.O.Bračević i čija ukupna površina iznosi .2.326,0 m2 (zemljište 2.242.0 m2, zgrada 84.0 m2).





ZEMLJIŠTE 2. – POSJED „B“ – „ELEZOVAC“ sastoji se od dijelova čest.zem. 1348, 1351, 1353, 1356, 1357/1 1359 1361/1 i 1361/2 sve K. O. Bračević i iznosi 5.795,0 m2









ZEMLJIŠTE 3. – POSJED „C"- „LOKVA" sastoji se od čest.zem. 1338, 1339, 1340, 1341, i dijela čest.zem. 1334/1 sve K.O.Bračević i iznosi .9.2950,0 m2









ZEMLJIŠTE 4. –POSJED „D"- „SOVINICA" sastoji se od čest.zem. 1371, 1370/2 i dijela čest. čest.zem. 1370/1 sve K.O.Bračević i iznosi 5.290,0 m2







