



**REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Ž U P A N**

KLASA: 602-02/21-01/296
URBROJ: 2181/1-08-01/07-22-3
Split, 30. ožujka 2022.

**PREDSJEDNIKU
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
gosp. Mati Šimundiću, prof.
- o v d j e -**

PREDMET: Prijedlog zaključka o davanju prethodne suglasnosti Osnovnoj školi „Strožanac“ Strožanac - Podstrana na Odluku da se u korist Općine Podstrana, bez naknade i na vremensko razdoblje od 50 godina, na kat. čestici zemlje 980 i 978/2 k.o. Donja Podstrana, upisanog vlasništva Osnovne škole „Strožanac“ Strožanac - Podstrana osnuje pravo građenja radi izgradnje javne sportske dvorane

Na temelju članka 60. Poslovnika Županijske skupštine Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 13/09, 2/13 i 42/20), u privitku Vam dostavljamo Prijedlog zaključka naveden u predmetu, radi rasprave na sjednici Županijske skupštine.

PRAVNI TEMELJ: članak 28. Statuta Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 125/19, 22/20 i 21/21)

NOSITELJ IZRADE: Upravni odjel za prosvjetu, kulturu, tehničku kulturu i sport

PREDLAGATELJ: Župan

DONOSITELJ: Županijska skupština

IZVJESTITELJ: Tomislav Đonlić, prof., po ovlaštenju pročelnik Upravnog odjela za prosvjetu, kulturu, tehničku kulturu i sport

S poštovanjem,

Ž U P A N

Blaženko Boban

Na temelju članka 28. Statuta Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 125/19, 22/20 i 21/21), Županijska skupština Splitsko-dalmatinske županije na _____ sjednici, održanoj _____ 2022., donijela je

Z A K L J U Č A K

o davanju prethodne suglasnosti Osnovnoj školi „Strožanac“ Strožanac - Podstrana na Odluku da se u korist Općine Podstrana, bez naknade i na vremensko razdoblje od 50 godina, na kat. čestici zemlje 980 i 978/2 k.o. Donja Podstrana, upisanog vlasništva Osnovne škole „Strožanac“ Strožanac - Podstrana osnuje pravo građenja radi izgradnje javne sportske dvorane

Članak 1.

Daje se prethodna suglasnost na Odluku Školskog odbora Osnovne škole „Strožanac“, Strožanac - Podstrana, da se u korist Općine Podstrana, bez naknade i na vremensko razdoblje od 50 godina, na kat. čestici zemlje 980 i 978/2 k.o. Donja Podstrana, upisanog vlasništva Osnovne škole „Strožanac“, Strožanac - Podstrana osnuje pravo građenja u iznosu od 1.910.235,16 kn radi izgradnje javne sportske dvorane, KLASA: 007-01/22-01/04, URBROJ: 2181-304-06-22-07 od 22. ožujka 2022.

Članak 2.

Ovaj Zaključak stupa na snagu prvog dana od dana objave u "Službenom glasniku Splitsko-dalmatinske županije."

KLASA:
URBROJ:
Split,

**PREDSJEDNIK
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE**

Mate Šimundić, prof.

DOSTAVITI:

1. Osnovna škola „Strožanac“ Strožanac-Podstrana, 21312 Podstrana, Blato 1,
2. Općina Podstrana, 21312 Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3 ,
3. Upravni odjel za prosvjetu, kulturu, tehničku kulturu i sport, ovdje,
4. Službeni glasnik, ovdje,
5. Pismohrana, ovdje.

O B R A Z L O Ž E N J E

Osnovna škola „Strožanac“ Strožanac - Podstrana, dostavila je Splitsko-dalmatinskoj županiji kao Osnivaču na suglasnost Odluku Školskog odbora Osnovne škole „Strožanac“ Strožanac-Podstrana da se u korist Općine Podstrana, bez naknade i na vremensko razdoblje od 50 godina, na kat. čestici zemlje 980 i 978/2 k.o. Donja Podstrana, upisanog vlasništva Osnovne škole „Strožanac“, Strožanac, Podstrana osnuje pravo građenja radi izgradnje javne sportske dvorane KLASA: 2181-304-06-22-07, URBROJ: 2180-304-06-22-07 od 22. ožujka 2022.

Općina Podstrana obratila se Osnovnoj školi „Strožanac“ Strožanac -Podstrana dana 23. veljače 2022. sa inicijativom za izgradnju sportske dvorane na zemljištu u vlasništvu Škole koje u naravi predstavlja vanjsko malo nogometno i košarkaško igralište.

Vrijednost prava građenja koja je utvrđena prema Procjembenom elaboratu i uz suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva Splitsko-dalmatinske županije KLASA: 364-01/22-0001/0053; URBROJ: 2181/1-07-01-02/01-22-0002 od 22. ožujka iznosi 1.910.235,16 kuna.

Budući da postojeća školska dvorana ne zadovoljava u cijelosti potrebe Škole s obzirom na veličinu ustanove koja broji cca 1.000 učenika potrebna je moderna velika sportska dvorana čijom izgradnjom bi se povećala kvaliteta izvođenja nastavnog programa tjelesne i zdravstvene kulture, odnosno udovoljavala bi standardima potrebnim za izvođenje nastavnog programa i izvannastavnih aktivnosti.

Sukladno narečenom predlaže se Županijskoj skupštini Splitsko-dalmatinske županije donošenje Zaključka o davanju prethodne suglasnosti Osnovnoj školi „Strožanac“ Strožanac-Podstrana na Odluku da se u korist Općine Podstrana, bez naknade i na vremensko razdoblje od 50 godina, na kat. čestici zemlje 980 i 978/2 k.o. Donja Podstrana, upisanog vlasništva Osnovne škole „Strožanac“, Strožanac - Podstrana osnuje pravo građenja radi izgradnje javne sportske dvorane.

OSNOVNA ŠKOLA „STROŽANAC“
STROŽANAC – PODSTRANA
KLASA: 007-01/22-01/04
URBROJ: 2181-304-06-22-07
Podstrana, 22. ožujka 2022.

Datum: 29-03-2022	
Klasifikacija uzimati:	Ust. jed.
602-02 / 22-0001 / 296	29/1-08
Urbroj:	Pril. Vrij.
291-304-22-2	

Na 12. sjednici Školskog odbora od 22. ožujka 2022. razmatran je Zahtjev za davanje suglasnosti za izgradnju javne sportske dvorane na zemljištu u vlasništvu Osnovne škole Strožanac te je donesena slijedeća

 Splitsko-dalmatinska županija
PIŠARNICA



ODLUKA

I.

Kojom se daje suglasnost Školskog odbora Osnovne škole Strožanac, Strožanac – Podstrana da se u korist Općine Podstrana, bez naknade i na vremensko razdoblje od 50 godina, na kat. čest. zem. 980 i 978/2. k.o. Donja Podstrana, upisanog vlasništva Osnovne škole Strožanac, osnuje pravo građenja radi izgradnje javne sportske dvorane.

II.

Vrijednost prava građenja koja je utvrđena prema Procjembenom elaboratu i uz suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva Splitsko – dalmatinske županije iznosi 1.910.235,16 kn.

III.

Izgradnjom javne sportske dvorane Osnovna škola Strožanac, Strožanac – Podstrana, zadovoljila bi u cijelosti potrebe učenika škole, te bi se povećala kvaliteta izvođenja nastavnog programa tjelesne i zdravstvene kulture, odnosno izvannastavnih aktivnosti učenika.

IV.

Osnovna škola Strožanac i Općina Podstrana sklopit će poseban Ugovor o reguliranju međusobnim prava i obveza.

V.

Osnovna škola Strožanac o navedenom će zatražiti prethodnu suglasnost Splitsko – dalmatinske županije kao Osnivača.

Obrazloženje

Načelnik Općine Podstrana obratio se Školskom odboru Osnovne škole Strožanac sa inicijativom za izgradnju javne sportske dvorane na zemljištu u vlasništvu Osnovne škole Strožanac (KLASA: 361-09/22-01/01; URBROJ: 2181-39-02-1-22-01 od 23. veljače 2022. godine).

Budući da postojeća školska dvorana ne zadovoljava u cijelosti potrebe škole s obzirom na veličinu školske ustanove koja broji cca. 1000 učenika nužna je moderna velika sportska dvorana čijom izgradnjom bi se povećala kvaliteta izvođenja nastavnog programa tjelesne i zdravstvene kulture, odnosno udovoljavala bi standardima potrebnim za izvođenje nastavnog programa i izvannastavnih aktivnosti učenika.

Učenici Osnovne škole Strožanac dugi niz godina ostvaruju zapažene rezultate na sportskim natjecanjima iz košarke, odbojke, stolnog tenisa, gimnastike, šaha te bi navedena dvorana pridonijela još boljim rezultatima i uključivanju još većeg broja djece u sportske aktivnosti.

Na sjednici procjeniteljskog povjerenstva Splitsko – dalmatinske županije dana 21. ožujka 2022. godine jednoglasno je izglasano mišljenje o usklađenosti dostavljenog procjemenog elaborata, o izgradnji javne sportske dvorane na zemljištu u vlasništvu Osnovne škole Strožanac s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, te slijedom svega gore navedenog odlučeno je kao u izreci ove Odluke.

PREDSJEDNICA ŠKOLSKOG ODBORA



Ana Radić, dipl. iur.



AGENCIJA MIJANOVIĆ

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

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

PROCJEMBENI ELABORAT

Svrha:

**ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI;
ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA**



Elaborat: Procjena tržišne vrijednosti nekretnosti;
Broj predmeta: 29/2022;
Nekretnost: č.z. 978/2, 980, k.č.z. 978/2, 980, k.o. Donja Podstrana;
Naručitelj: Općina Podstrana, Trg dr. Franje Tuđmana 3, 21312 Donja Podstrana, OIB: 40910925478;

Izradio:

IVAN

MIJANOVIĆ

Digitally signed by
IVAN MIJANOVIĆ
Date: 2022.02.17
09:08:18 +01'00'

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

Mjesto i datum izrade: SPLIT, 15. veljače 2022.

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	4
Uredbe	4
Pravilnici	4
3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	5
4. ZADATAK I SVRHA	7
4.1 DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE	8
4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	9
4.3. MAKRO I MIKRO LOKACIJA	10
5 REZULTATI OČEVIDA	11
5.1 FOTODOKUMENTACIJA	11
5.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	12
5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE	12
5.4 DRUGE ODLUČNE ČINJENICE	12
6 KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	12
6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE	12
6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA	13
6.3 INFRASTRUKTURA	15
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	16
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	18
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	31
10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	32
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI	37
12. PRAVO GRAĐENJA	39
12.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA	40
12.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA	42
13. ZAKLJUČAK	43
14. PRILOZI	46

1. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNOSTI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovan je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
 Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpravka - ovlaštena službenica
 Katija Gilić

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći zakoni, propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 78/15)
- **Zakon o prostornom uređenju**
(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- **Zakon o gradnji**
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- **Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama**
(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**
(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- **Zakon o zemljišnim knjigama**
(„Narodne novine“, broj: 63/19)
- **Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade**
(„Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)
- **Zakon o upravnim pristojbama**
(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe

- **Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja**
(„Narodne novine“ broj 115/15)
- **Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 28/19)
- **Uredba o tarifi upravnih pristojbi**
(„Narodne novine“ broj 08/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19, 128/19)

Pravilnici

- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 105/15)
- **Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina**
(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.
- **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade**
(„Narodne novine“ broj 93/17)
- **Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 Tekst značajan za EGP**
(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

3. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE su katastarske čestice uključujući sve ono što je s njima razmjerno trajno povezano na njihovoj površini ili ispod ili iznad njih, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja su predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila). U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo. Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, geomehaničkih studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

4. ZADATAK I SVRHA

Zahtjevom Naručitelja KLASA: 406-01/22-03/08, URBROJ: 2181-39-02-1-22-03 od 27. siječnja 2022. godine, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina oznake č.z. 978/2, 980 (k.č.z. 978/2, 980), k.o. Donja Podstrana, površine $P=4.941,00 \text{ m}^2$. Svrha procjene je određivanja tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, te stjecanje prava građenja na razdoblje od 50 godina s namjerom izgradnje javne sportske dvorane.



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PODSTRANA
NAČELNIK

KLASA: 406-01/22-03/08
URBROJ: 2181-39-02-1-22-03

Podstrana, 27. siječnja 2022. godine

Agencija Mijanović d.o.o.
Sukošanska 11
21 000 Split

Molimo izradu objedinjenog procjembenog elaborata tržišne vrijednosti utvrđivanjem prethodnog učinka i prava građenja na razdoblje od 50 godina u svrhu izgradnje javne sportske dvorane, na nekretninama označene kao čst.zem. sudske i katastarske oznake 978/2 i 980, k.o. Donja Podstrana, u naravi košarkaško i nogometno igralište OŠ Strožanac u Podstrani.

Dan vrednovanja i dan kakvoće trebaju odgovarati danu očevida.

Općinski načelnik
Mijo Dropuljić, prof.



DOSTAVITI:
1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje

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 (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Sukladno navedenom slijedi;

Predmetne nekretnine sukladno čl. 46. st. 3 predstavljaju površinu javne namjene, odnosno površinu koja se privodi namjeni u skladu s prostornim planovima.

Sukladno čl. 49 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost površina javne namjene utvrđuje se na temelju odredbi zakona za izvlaštene nekretnine tj. procjenjuju se sukladno načelu prethodnog učinka.

Načelo prethodnog učinka (čl. 4, st.1, podstavak 43. Zakona): Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti.

Dan vrednovanja: 15.02.2022.

Dan kakvoće: 10.02.2022.

4.2 OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine nalaze se u Podstrani, oznake č.z. 978/1, 980 (k.č.z. 978/2, 980, k.o. Donja Podstrana) u naravi predstavljaju građevinsko zemljište ukupne površine $P=4.941,00 \text{ m}^2$ (k.č.z. 978/1, 980, k.o. Donja Podstrana).

Svrha procjene je određivanja tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, te stjecanje prava građenja na razdoblje od 50 godina s namjerom izgradnje javne sportske dvorane.

Predmetno građevinsko zemljište trenutno je u funkciji košarkaškog i nogometnog igrališta .

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Četvrt/Općina:	Podstrana – Sita
Grad/Naselje:	Podstrana
Županija:	Splitsko-dalmatinska
upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
katastarska općina:	Donja Podstrana
Zk. uložak:	1150, 1142
zk. čestica broj:	978/2, 980, k.o. Donja Podstrana
Identifikacija:	978/2, 980, k.o. Donja Podstrana
Dan očevida:	10.02.2022.
Ukupna površina:	4.941,00 m²

5 REZULTATI OČEVIDA

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane Naručitelja.

5.1 FOTODOKUMENTACIJA



5.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Oblik zemljišta: Nepravilan;
 Nagib: Ravno;
 Odvodnja pov. Voda: Terenom;
 Prometna povezanost: Nekretnina je smještena neposredno uz ulicu Gospe u Siti.

5.3 OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine predstavljaju stambene nekretnine i društvene objekte;
 - u blizini su gradski javni i društveni sadržaji;
 - parkiranje vozila moguće je na privatnim 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 zamječene.

6 KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1 KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Prema stanju evidentiranom pri Općinskom sudu u Splitu, zemljišno knjižni odjel Split, ZK uložak br.: 1150, 1142, k.o. Donja Podstrana nekretnine:

- č.z. 978/2 predstavlja školsko dvorište ukupne površine $P = 4,924,00 \text{ m}^2$,
- č.z. 980 predstavlja rezervoar ukupne površine $P = 17,00 \text{ m}^2$

Pregledom Vlastovnice B predmetnih ZK uložaka kao upisani vlasnik predmetnih nekretnina je:

- OSNOVNA ŠKOLA "STROŽANAC" STROŽANAC, PODSTRANA, BLATO 1.

Sukladno područnom uredu za katastar Split, posjedovni list br.: 4620, 2847, nekretnine:

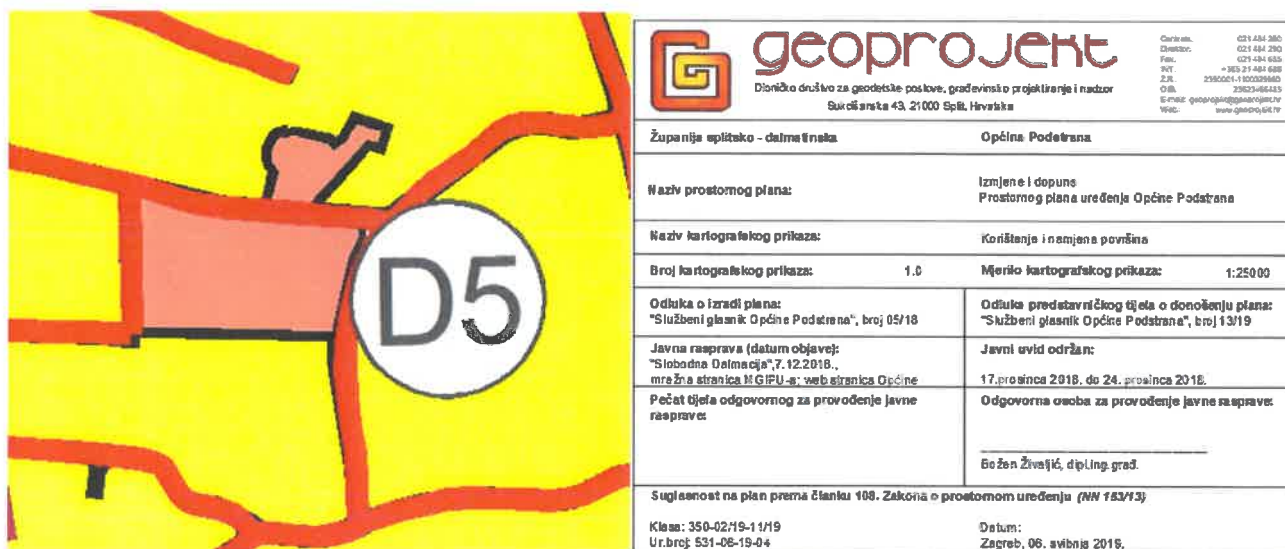
- k.č.z. 978/2 predstavlja školsko dvorište $P = 4.924,00 \text{ m}^2$.
- k.č.z. 980 predstavlja rezervoar $P = 17,00 \text{ m}^2$

Zemljišnoknjižno stanje s katastarskim stanjem je usklađeno glede položaja, veličine, načina korištenja i nomenklaturom.

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

6.2 PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 03/06, 08/08, 03/11, 12/17, 13/2019 i 04/2021) predmetne čestica se prema kartografskom prikazu br.1. "Korištenje i namjena površina" nalaze u zoni D5 – javna i društvena namjena (škola). Prema kartografskom prikazu nalaze se u području javne namjene.



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

- upravna D1, z zdravstvena D3, školska D5, kulturna D7, vjerska D8

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" nalaze u zoni D5 – javna i društvena namjena (škola) - područje javne namjene – DPU 2.



javna i društvena namjena

upravna D1, zdravstvena D3, školska D5, kulturna D7, vjerska D8

Uvidom u tekstualni dio prostornog plana, klasa: 021-05/20-01/01, urbroj: 2181/02-1-20-8, od 16. ožujka 2020. godine vidljivo je da se Detaljni plan uređenja dijela područja OŠ Strožanac („Službeni glasnik Općine Podstrana“ broj 6/05) stavlja izvan snage.

**ODLUKA O STAVLJANJU IZVAN SNAGE
DETALJNOG PLANA UREĐENJA DIJELA PODRUČJA OŠ STROŽANAC**

Članak 1.

Ovom Odlukom stavlja se izvan snage Detaljni plan uređenja dijela područja OŠ Strožanac („Službeni glasnik Općine Podstrana“ broj 6/05).

Članak 2.

Postupak stavljanja izvan snage Detaljnog plana uređenja iz članka 1. provodi je Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalne poslove i zaštitu okoliša Općine Podstrana.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Podstrana“.

KLASA: 021-05/20-01/01
URBROJ: 2181/02-1-20-8
Podstrana, 16. ožujka 2020. godine

Predsjednik
Općinskog vijeća:
prof. dr. sc. Jugoslav Bagatin

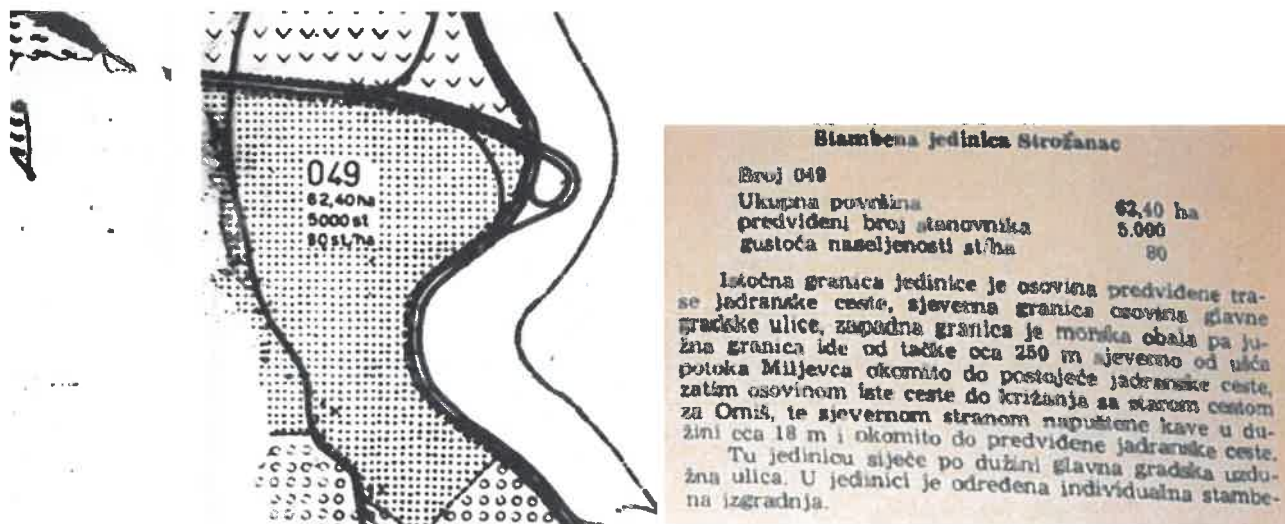
Za potrebe izrade predmetnog elaborata sukladno Zakonu potrebno je odrediti prethodni učinak. Procjenitelj je izvršio uvid u arhivu Grada Splita te službene glasnike za važeću prostorno plansku dokumentaciju, stoga se za predmetne nekretnine u nastavku daje prikaz isječaka iz važećih prostorno planskih pokazatelja koji su služili za izradu predmetnog elaborata.

Uvidom u GUP Grada Splita iz 1995. godine (prostorni plan koji prethodi trenutno važećem) jasno je vidljivo da se predmetne čestice nalaze dijelom u zoni javnog sadržaja, a dijelom u zoni koridora prometnice odnosno da predmetne nekretnine predstavljaju i dalje površine javne namjene. Procjenitelj za potrebe postupka analizira prostorne planove na snazi prije donošenja prikazanog GUP-a iz 1995. godine.



javni sadržaji

Uvidom u arhivu Grada Splita utvrđuje se da je prije GUP-a Grada Splita iz 1995. godine na snazi bila ODLUK koja zamjenjuje urbanistički plan Splita i obalnog područja, God XV, Broj 13, od 29.08.1968. godine. Uvidom u kartografski prikaz predmetne odluke – Plan namjene površina i šema cestovne saobraćajne mreže, mjerilo 1:1000, predmetne nekretnine nalaze se u području stambene jedinice Stožanac.



Predmetne nekretnine po prethodnom učinku predstavljaju građevinsko zemljište stambene namjene. Sukladno prethodno navedenome te prema čl. 10. st. 1 Pravilnika Procjenitelj utvrđuje **prvu kategoriju zemljišta**.

6.3 INFRASTRUKTURA

Česticu je moguće priključiti na električnu, vodoopskrbnu i kanalizacijsku mrežu.

Temeljem utvrđenih činjenica o obilježjima kakvoće koja utječu na vrijednost predmetnih nekretnina, moguće je tablično iskazati kakvoću nekretnine:

Oznaka:	978/2, 980
Površina (m ²):	4.941,00
Cjenovni blok (lokacija):	PODSTRANA – SITI
Z.k. uložak br.:	1150, 1142
Uknjiženi tereti:	Nema
Neuknjižena prava i tereti:	Nema
Vrsta građevinskog korištenja (namjena):	stambena namjena
Mjera građevinskog korištenja:	KisN=0,80
Kategorija:	I.
Položajna obilježja:	Vrlo dobra lokacija – ima karakteristike mirne stambene lokacije u središtu naselja ili na lokaciji koja je na drugi način povoljna i ima veliku potražnju. Višestambene zgrade i obiteljske kuće sa zelenilom i dobrom infrastrukturom.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

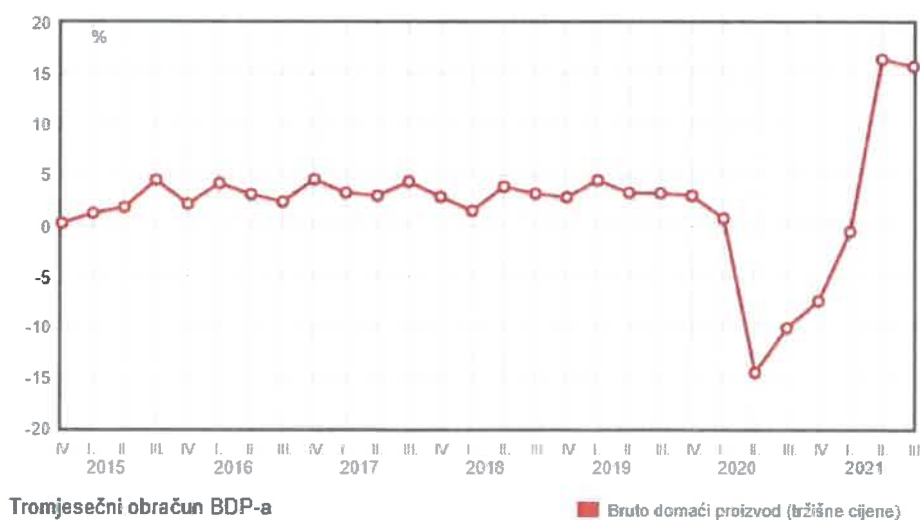
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <https://www.dzs.hr/>

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe izrade predmetnog procjembenog elaborata Procjenitelj je sukladno čl. 57. Zakona zatražio izvadak iz zbirke kupoprodaja za zemljišta istih/sličnih položajnih obilježja te iste namjene i sličnih parametara izgrađenosti prema prostorno planskoj dokumentaciji, te je dostavljen izvadak iz zbirke kupoprodaja zemljišta – ID izvotka: 30438, KLASA: 364-01/22-0001/0019; URBROJ: 2181/1-11-00/16-22-0003 od 07. veljače 2022.

ID izvotka: 30438								
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	POVRŠINA U PROMETU m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA kn/m ²	VRSTA	NAMJENA	KATEGORIJA
1.	1569/1	Donja Podstrana	725,00	06.08.2018.	634,48	GZ	M1	I
2.	902/3	Donja Podstrana	1448,00	08.08.2018.	1.110,25	GZ		I
3.	1649/39	Donja Podstrana	500,00	09.02.2019.	963,58	GZ	M1	I
4.	841/3	Donja Podstrana	749,00	25.02.2019.	1.928,40	GZ	M1	I
5.	841/6	Donja Podstrana	749,00	25.02.2019.	1.928,40	GZ	M1	I
6.	1602	Donja Podstrana	677,33	22.07.2019.	1.362,63	GZ	M1	I
7.	1318/2	Donja Podstrana	558,87	14.11.2019.	1.060,11	GZ		I
8.	1318/2	Donja Podstrana	165,62	14.11.2019.	1.128,62	GZ	M1	I
9.	1318/2	Donja Podstrana	67,00	14.11.2019.	1.339,41	GZ	M1	I
10.	1318/2	Donja Podstrana	1340,00	14.11.2019.	1.339,41	GZ	M1	I
11.	1419	Donja Podstrana	49,00	12.12.2019.	1.487,20	GZ		I
12.	1547	Donja Podstrana	521,00	21.02.2020.	999,85	GZ	M1	I
13.	1662/1	Donja Podstrana	420,25	26.05.2020.	59,51	GZ	M1	I
14.	6255/1	Donja Podstrana	420,25	26.05.2020.	59,51	GZ	M1	I
15.	1420/2	Donja Podstrana	467,00	25.09.2020.	2.262,85	GZ	M1	I
16.	841/4	Donja Podstrana	470,00	14.10.2020.	1.448,91	GZ	M1	I
17.	1542	Donja Podstrana	1193,00	27.04.2021.	1.319,33	GZ	M1	I
18.	1649/39	Donja Podstrana	701,00	02.06.2021.	825,44	GZ	M1	I

Kupoprodaje su prikazane na karti Geoportala (<https://geoportal.dgu.hr/> tip prikaza: **karta; satelit**).



Kupoprodaje su prikazane na slici crvenom bojom te su numerirane sukladno prethodnoj tablici, a predmetna nekretnina označena je crvenom bojom i strelicom.

Procjenitelj napominje da nakon detaljnog pregleda svake od nekretnina prikazane u predmetnom izvratku, Nekretnine 1, 4, 5, 13, 14, 15 i 18 obzirom na odstupanja prikazana u proračunu imaju značajna odstupanja od procjenjivane nekretnine. Slijedom navedenog za potrebe izračuna Procjenitelj koristi nekretnine označene rednim brojevima 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16 i 17.

U izračunu u nastavku elaborata pristupljeno je izradi procjene s svim nekretninama te je dokazano da samo gore navedene nekretnine zadovoljavaju izračun, stoga se u daljnje razmatranje uzimaju sljedeće nekretnine:

R.br. 2., k.č.z. 902/3, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 1.448,00 m², cijena 1.110,25 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećem Urbanističkom planu uređenja br. 4 „STROŽANAC I“ („Službeni glasnik Općine Podstrana“ br. 12/08, 6/10) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.1. "Korištenje i namjena površina" nalazi u zoni M1 – pretežito stambena. Sukladno čl. 7 tekstualnog dijela UPU-a STROŽANAC I, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.

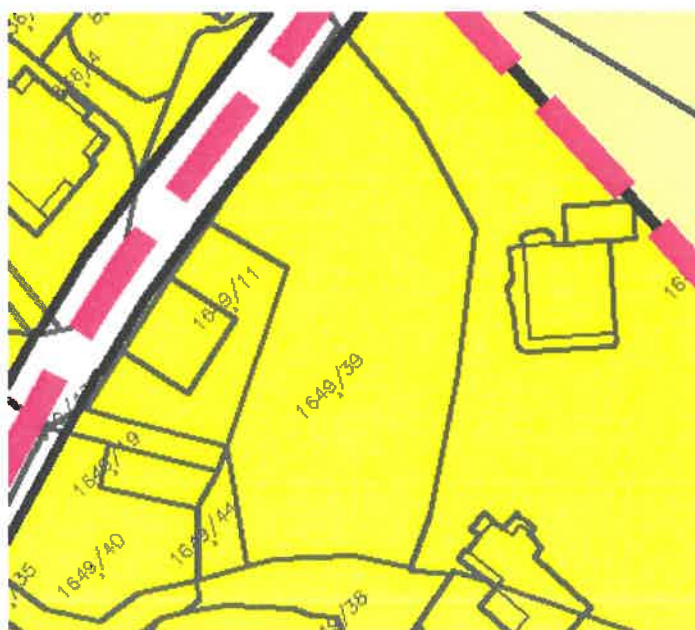


R.br. 3., k.č.z. 1649/39, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 500,00 m², cijena 963,58 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" predmetne čestice se nalaze u zoni M1 – mješovita namjena. Sukladno čl. 19 tekstualnog dijela PPU-a Općine Podstrana, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.



R.br. 6., k.č.z. 1602, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 677,33 m², cijena 1.362,63 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" predmetne čestice se nalaze u zoni M1 – mješovita namjena. Sukladno čl. 19 tekstualnog dijela PPU-a Općine Podstrana, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.



R.br.7., k.č.z. 1318/2, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 558,87 m², cijena 1.060,11 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" predmetne čestice se nalaze u zoni M1 – mješovita namjena. Sukladno čl. 19 tekstualnog dijela PPU-a Općine Podstrana, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.



R.br.8., k.č.z. 1318/2, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 165,62 m², cijena 1.128,62 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" predmetne čestice se nalaze u zoni M1 – mješovita namjena. Sukladno čl. 19 tekstualnog dijela PPU-a Općine Podstrana, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.



R.br.9., k.č.z. 1318/2, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 67,00 m², cijena 1.339,41 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" predmetne čestice se nalaze u zoni M1 – mješovita namjena. Sukladno čl. 19 tekstualnog dijela PPU-a Općine Podstrana, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.



R.br.10., k.č.z. 1318/2, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 1.340,00 m², cijena 1.339,41 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" predmetne čestice se nalaze u zoni M1 – mješovita namjena. Sukladno čl. 19 tekstualnog dijela PPU-a Općine Podstrana, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.

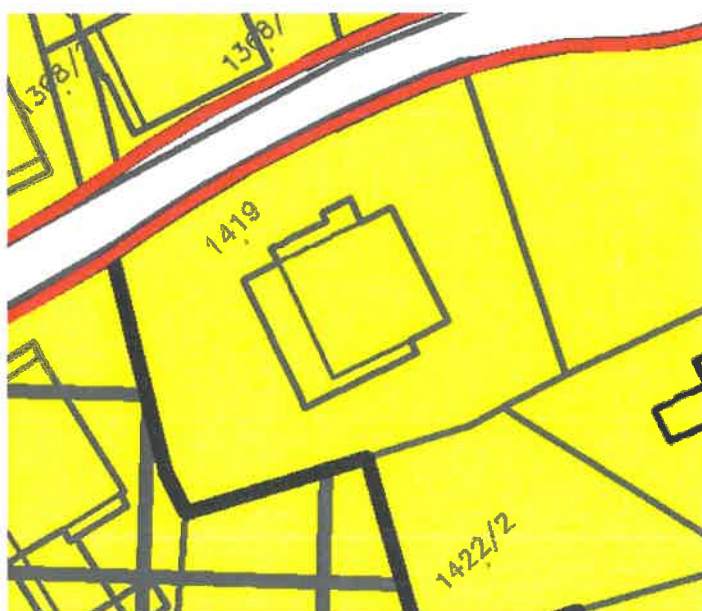


R.br.11., k.č.z. 1419, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 49,00 m², cijena 1.487,20 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" predmetne čestice se nalaze u zoni M1 – mješovita namjena. Sukladno čl. 19 tekstualnog dijela PPU-a Općine Podstrana, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.



R.br.12., k.č.z. 1547, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 521,00 m², cijena 999,85 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" predmetne čestice se nalaze u zoni M1 – mješovita namjena. Sukladno čl. 19 tekstualnog dijela PPU-a Općine Podstrana, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.



R.br.16., k.č.z. 841/4, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 470,00 m², cijena 1.448,91 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećem Urbanističkom planu uređenja br. 4 „STROŽANAC I“ („Službeni glasnik Općine Podstrana” br. 12/08, 6/10) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina" nalazi u zoni M1 – pretežito stambena. Sukladno čl. 7 tekstualnog dijela UPU-a STROŽANAC I, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.

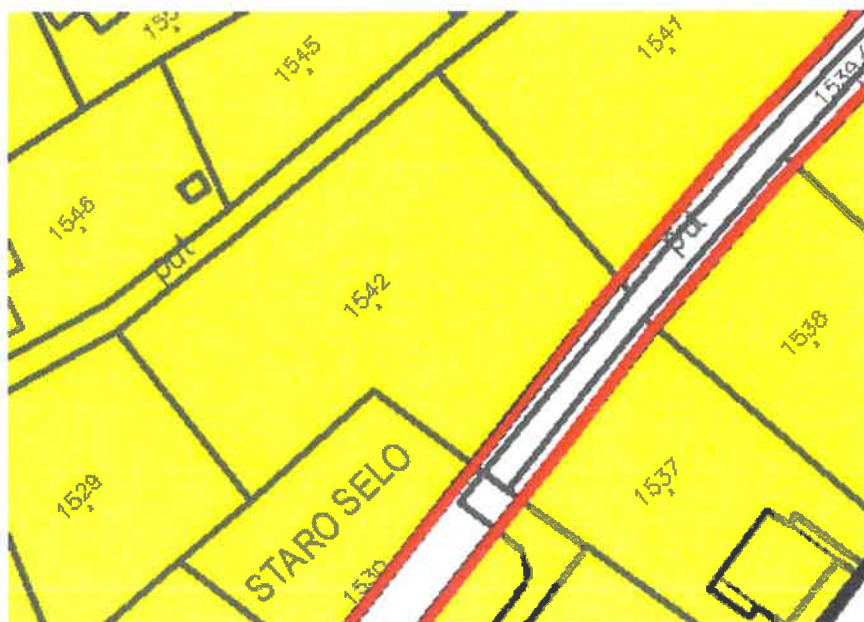


R.br.17., k.č.z. 1542, k.o. Donja Podstrana, površina u prometu 1.193,00 m², cijena 1.319,33 kn/m². Predmetna nekretnina ima povoljan oblik, dovoljnu površinu i pristup na javnoprometnu površinu.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana broj 14/107, 13/2019 i 04/2021) predmetna čestica se prema kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" predmetne čestice se nalaze u zoni M1 – mješovita namjena. Sukladno čl. 19 tekstualnog dijela PPU-a Općine Podstrana, max kisN predmetne čestice iznosi 0,80.



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Predmetne nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8 = 7/6	9 = 5x8
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	kn/m ²	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (na datum vrednovanja)	KOREKCIJSKI FAKTOR (K [*])	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
1.	1569/1	Donja Podstrana	06.08.2018.	634,48	112,2	138,18	1,2316	781,39
2.	902/3	Donja Podstrana	08.08.2018.	1.110,25	112,2	138,18	1,2316	1.367,33
3.	1649/39	Donja Podstrana	09.02.2019.	963,58	118,67	138,18	1,1644	1.122,00
4.	841/3	Donja Podstrana	25.02.2019.	1.928,40	118,67	138,18	1,1644	2.245,44
5.	841/6	Donja Podstrana	25.02.2019.	1.928,40	118,67	138,18	1,1644	2.245,44
6.	1602	Donja Podstrana	22.07.2019.	1.362,63	118,05	138,18	1,1705	1.594,99
7.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.060,11	120,35	138,18	1,1482	1.217,17
8.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.128,62	120,35	138,18	1,1482	1.295,83
9.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.339,41	120,35	138,18	1,1482	1.537,85
10.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.339,41	120,35	138,18	1,1482	1.537,85
11.	1419	Donja Podstrana	12.12.2019.	1.487,20	120,35	138,18	1,1482	1.707,63
12.	1547	Donja Podstrana	21.02.2020.	999,85	125,39	138,18	1,1020	1.101,84
13.	1662/1	Donja Podstrana	26.05.2020.	59,51	126,3	138,18	1,0941	65,11
14.	6255/1	Donja Podstrana	26.05.2020.	59,51	126,3	138,18	1,0941	65,11
15.	1420/2	Donja Podstrana	25.09.2020.	2.262,85	126,91	138,18	1,0888	2.463,80
16.	841/4	Donja Podstrana	14.10.2020.	1.448,91	127,61	138,18	1,0828	1.568,92
17.	1542	Donja Podstrana	27.04.2021.	1.319,33	134,34	138,18	1,0286	1.357,04
18.	1649/39	Donja Podstrana	02.06.2021.	825,44	134,34	138,18	1,0286	849,03

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), uzimajući u obzir sve nekretnine, kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI														
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.-8.5	8	9	10	11	12	13	14	
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	PROSJEČNA PRILAGODENA CIJENA (kn)	APSOLOTNO ODSUAPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSUAPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/-30%)	APSOLOTNA VRIJEDNOST ODSUAPANJA	KVADRAT ODSUAPANJA	STANDARDNO ODSUAPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSUAPANJE	PRAVILO 2-σ (SIGMA)	
1.	1569/1	Dorja Podstrana	06.08.2018.	781,39	1.340,20	558,81	42%	NE	558,81	312.266,97			NEZADOVOLJAVA	
2.	902/3	Dorja Podstrana	08.08.2018.	1.367,33	1.340,20	-27,13	2%	DA	-27,13	735,84			ZADOVOLJAVA	
3.	1649/39	Dorja Podstrana	09.02.2019.	1.122,00	1.340,20	218,21	16%	DA	218,21	47.613,44			ZADOVOLJAVA	
4.	841/3	Dorja Podstrana	25.02.2019.	2.245,44	1.340,20	-905,24	68%	NE	-905,24	819.453,44			NEZADOVOLJAVA	
5.	841/6	Dorja Podstrana	25.02.2019.	2.245,44	1.340,20	-905,24	68%	NE	-905,24	819.453,44			NEZADOVOLJAVA	
6.	1602	Dorja Podstrana	22.07.2019.	1.594,99	1.340,20	-254,78	19%	DA	-254,78	64.914,94			ZADOVOLJAVA	
7.	1318/2	Dorja Podstrana	14.11.2019.	1.217,17	1.340,20	123,04	9%	DA	123,04	15.137,93			ZADOVOLJAVA	
8.	1318/2	Dorja Podstrana	14.11.2019.	1.295,83	1.340,20	44,38	3%	DA	44,38	1.969,27			ZADOVOLJAVA	
9.	1318/2	Dorja Podstrana	14.11.2019.	1.537,85	1.340,20	-197,64	15%	DA	-197,64	39.062,50			ZADOVOLJAVA	
10.	1318/2	Dorja Podstrana	14.11.2019.	1.537,85	1.340,20	-197,64	15%	DA	-197,64	39.062,50			ZADOVOLJAVA	
11.	1419	Dorja Podstrana	12.12.2019.	1.707,53	1.340,20	-367,33	27%	DA	-367,33	134.929,59			ZADOVOLJAVA	
12.	1547	Dorja Podstrana	21.02.2020.	1.101,84	1.340,20	238,37	18%	DA	238,37	56.818,55			ZADOVOLJAVA	
13.	1662/1	Dorja Podstrana	26.05.2020.	65,11	1.340,20	1.275,10	95%	NE	1.275,10	1.625.867,93			NEZADOVOLJAVA	
14.	6255/1	Dorja Podstrana	26.05.2020.	65,11	1.340,20	1.275,10	95%	NE	1.275,10	1.625.867,93			NEZADOVOLJAVA	
15.	1420/2	Dorja Podstrana	25.09.2020.	2.463,80	1.340,20	-1.123,60	84%	NE	-1.123,60	1.262.466,16			NEZADOVOLJAVA	
16.	841/4	Dorja Podstrana	14.10.2020.	1.568,92	1.340,20	-228,72	17%	DA	-228,72	52.313,32			ZADOVOLJAVA	
17.	1542	Dorja Podstrana	27.04.2021.	1.357,04	1.340,20	-16,84	1%	DA	-16,84	283,56			ZADOVOLJAVA	
18.	1649/39	Dorja Podstrana	02.06.2021.	849,03	1.340,20	491,17	37%	NE	491,17	241.246,34			NEZADOVOLJAVA	

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) nekretnine pod brojem 1, 4, 5, 13, 14, 15 i 18 se zbog značajnog od preostalih pojedinačnih poredbenih kupoprodajnih cijena isključuju kao neusporedive. Ponavlja se kontrola neuobičajenih okolnosti.

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI													
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7=6-5	8	9	10	11	12	13	14
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	PROSJEČNA PRILAGODBENA CIJENA (kn)	APSOLOTNO ODSUTANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSUTANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLOTNA VRIJEDNOST ODSUTANJA	KVADRAT ODSUTANJA	STANDARDNO ODSUTANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSUTANJE	PRAVILNO 2-o (SIGMA)
2.	902/3	Donja Podstrana	08.08.2018.	1.367,33	1.400,76	33,43	2%	DA	33,43	1.117,43			ZADOVOLJAVA
3.	1649/39	Donja Podstrana	09.02.2019.	1.122,00	1.400,76	278,76	20%	DA	278,76	77.706,84			ZADOVOLJAVA
6.	1602	Donja Podstrana	22.07.2019.	1.594,99	1.400,76	-194,23	14%	DA	-194,23	37.725,16			ZADOVOLJAVA
7.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.217,17	1.400,76	183,59	13%	DA	183,59	33.705,55			ZADOVOLJAVA
8.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.295,83	1.400,76	104,93	7%	DA	104,93	11.010,49			ZADOVOLJAVA
9.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.537,85	1.400,76	-137,09	10%	DA	-137,09	18.793,10	193,65	37.500,56	ZADOVOLJAVA
10.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.537,85	1.400,76	-137,09	10%	DA	-137,09	18.793,10			ZADOVOLJAVA
11.	1419	Donja Podstrana	12.12.2019.	1.707,53	1.400,76	-306,77	22%	DA	-306,77	94.109,79			ZADOVOLJAVA
12.	1547	Donja Podstrana	21.02.2020.	1.101,84	1.400,76	298,92	21%	DA	298,92	89.353,68			ZADOVOLJAVA
16.	841/4	Donja Podstrana	14.10.2020.	1.588,92	1.400,76	-188,17	12%	DA	-188,17	28.280,01			ZADOVOLJAVA
17.	1542	Donja Podstrana	27.04.2021.	1.357,04	1.400,76	43,72	3%	DA	43,72	1.911,03			ZADOVOLJAVA

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju relativna odstupanja od prosjeka.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine (KisN= 0,80).

1.	2.	3.	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA			
			4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (KP)	FAKTOR POVEĆANJA/UMANJENJA (kp)	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn) KATEGORIJA ZEMLJIŠTA I PO
2.	902/3	Donja Podstrana	1.367,33	0,8	0,90	1,00	1.367,33	I	1	1.367,33
3.	1649/39	Donja Podstrana	1.122,00	0,8	0,90	1,00	1.122,00	I	1	1.122,00
6.	1602	Donja Podstrana	1.594,99	0,8	0,90	1,00	1.594,99	I	1	1.594,99
7.	1318/2	Donja Podstrana	1.217,17	0,8	0,90	1,00	1.217,17	I	1	1.217,17
8.	1318/2	Donja Podstrana	1.295,83	0,8	0,90	1,00	1.295,83	I	1	1.295,83
9.	1318/2	Donja Podstrana	1.537,85	0,8	0,90	1,00	1.537,85	I	1	1.537,85
10.	1318/2	Donja Podstrana	1.537,85	0,8	0,90	1,00	1.537,85	I	1	1.537,85
11.	1419	Donja Podstrana	1.707,53	0,8	0,90	1,00	1.707,53	I	1	1.707,53
12.	1547	Donja Podstrana	1.101,84	0,8	0,90	1,00	1.101,84	I	1	1.101,84
16.	841/4	Donja Podstrana	1.568,92	0,8	0,90	1,00	1.568,92	I	1	1.568,92
17.	1542	Donja Podstrana	1.357,04	0,8	0,90	1,00	1.357,04	I	1	1.357,04
PREDMET PROCJENE		Donja Podstrana		0,8	0,90	1,00	1.400,76	UPROSJEČENA CIJENA kn/m ²		1.400,76

Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina preuzeti su iz važeće prostorno planske dokumentacije Grada Splita navedene u poglavlju 8. Procjembenog elaborata.

Izvor: <http://www.split.hr/Default.aspx?art=1977&sec=942>

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

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							
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	RAZLIKA (%)	KONTROLA (<40%)
2.	902/3	Donja Podstrana	08.08.2018.	1.367,33	1.367,33	0,00%	DA
3.	1649/39	Donja Podstrana	09.02.2019.	1.122,00	1.122,00	0,00%	DA
6.	1602	Donja Podstrana	22.07.2019.	1.594,99	1.594,99	0,00%	DA
7.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.217,17	1.217,17	0,00%	DA
8.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.295,83	1.295,83	0,00%	DA
9.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.537,85	1.537,85	0,00%	DA
10.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.537,85	1.537,85	0,00%	DA
11.	1419	Donja Podstrana	12.12.2019.	1.707,53	1.707,53	0,00%	DA
12.	1547	Donja Podstrana	21.02.2020.	1.101,84	1.101,84	0,00%	DA
16.	841/4	Donja Podstrana	14.10.2020.	1.568,92	1.568,92	0,00%	DA
17.	1542	Donja Podstrana	27.04.2021.	1.357,04	1.357,04	0,00%	DA

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

U daljnji izračun moguće je ući s svim nekretninama.

Nakon kontrole podudarnosti i interkvalitativnog izjednačenja ponovno će se pristupiti izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti s četiri gore navedene usporedne nekretnine sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja interkvalitativnog izjednačenja kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI													
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.=6-5	8	9	10	11	12	13	14
REDNI BROJ	k.č.	k.o.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (kn)	APSOLUTNO ODSUTAPANJE OD PROSJEKA	RELATIVNO ODSUTAPANJE OD PROSJEKA (%)	KONTROLA (+/- 30%)	APSOLUTNA VRIJEDNOST ODSUTAPANJA	KVADRAT ODSUTAPANJA	STANDARDNO ODSUTAPANJE	DVOSTRUKO STANDARDNO ODSUTAPANJE	PRAVILLO 2-σ (SIGMA)
2.	902/3	Donja Podstrana	08.08.2018.	1.367,33	1.400,76	33,43	2%	DA	33,43	1.117,43			ZADOVOLJAVA
3.	1649/39	Donja Podstrana	09.02.2019.	1.122,00	1.400,76	278,76	20%	DA	278,76	77.706,84			ZADOVOLJAVA
6.	1602	Donja Podstrana	22.07.2019.	1.594,99	1.400,76	-194,23	14%	DA	-194,23	37.725,16			ZADOVOLJAVA
7.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.217,17	1.400,76	183,59	13%	DA	183,59	33.705,55			ZADOVOLJAVA
8.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.295,83	1.400,76	104,93	7%	DA	104,93	11.010,49			ZADOVOLJAVA
9.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.537,85	1.400,76	-137,09	10%	DA	-137,09	18.793,10	193,65	387,30	ZADOVOLJAVA
10.	1318/2	Donja Podstrana	14.11.2019.	1.537,85	1.400,76	-137,09	10%	DA	-137,09	18.793,10			ZADOVOLJAVA
11.	1419	Donja Podstrana	12.12.2019.	1.707,53	1.400,76	-306,77	22%	DA	-306,77	94.109,79			ZADOVOLJAVA
12.	1547	Donja Podstrana	21.02.2020.	1.101,84	1.400,76	298,92	21%	DA	298,92	89.353,68			ZADOVOLJAVA
16.	841/4	Donja Podstrana	14.10.2020.	1.568,92	1.400,76	-168,17	12%	DA	-168,17	28.280,01			ZADOVOLJAVA
17.	1542	Donja Podstrana	27.04.2021.	1.357,04	1.400,76	43,72	3%	DA	43,72	1.911,03			ZADOVOLJAVA

Statističkom analizom utvrđeno je da se sve četiri poredbene kupoprodajne cijene nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja nalaze unutar dopuštenog raspona od +/- 30%, pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), što dobiveni rezultat čini prihvatljivim.

Prosječna cijena poredbenih nekretnina nakon izračuna iznosi: 1.400,76 kn/m²

- **Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja sveukupno**

6.921.141,90 kn

920.364,61 €

12. PRAVO GRAĐENJA

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja mora se uzeti u obzir tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamata na nekretnine, kamata na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, vrijednost investicije, dužina trajanja osnovnog prava građenja odnosno ostatak trajanja osnovnog prava građenja

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretninu i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Tržišna vrijednost nekretnine opterećenje pravom građenja u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja.

Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina preporuka je da period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja bude svakih 10 godina obzirom na tipologiju nekretnine (planirane gradnje).

12.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Vz – vrijednost nekretnine (zemljišta) koje je dobiveno poredbenom metodom

Vz – 6.921.141,90 kn

p – kamatna stopa nekretnine

(odabrana prema namjeni moguće gradnje u ovom slučaju poznata planirana namjena)

- Sukladno prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina – kamatna stopa nekretnina posebne namjene kreće se od 6,0% - 8,0% (sport, rekreacija, zabava 7,0% - 8,0%) u predmetnom slučaju objekt će se koristiti kao javna sportska dvorana, a isto tako stopa prilagođavanja obzirom na opće karakteristike nekretnine, pa je odabrana kamatna stopa na nekretninu 7,0%.
- Također sukladno navedenom Pravilniku uzete su u obzir prosječni podaci prilagodbe kamatne stope na nekretninu, a to su prilagodba prema položaju nekretnine (vrlo dobar do izvrstan položaj – obzirom na planiranu namjenu), prilagodba prema kvaliteti građevine (pretpostavka prosječne kvalitete), prilagodba prema gospodarskoj situaciji (prosječna), prilagodba prema razvojnom potencijalu nekretnine (postoji uočljiv razvojni potencijal).

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobra do vrlo dobra, prosječni rizici	0	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Razvojni potencijal nekretn.	ne ostojip	od 0,0, do -2,0	0,0%
			0,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Posebne namjene (sport, rekreacija, zabava)	od 7,0% do 8,0%	7,0%	7,0%

p – 7,0%

Pg – kamatna stopa prava građenja

Kamata na pravo građenja ugovorene strane ugovaraju slobodno.

Ista je u principu (praksi) 0,5 – 2,0% manja od kamatne stope nekretnine.

Pg – 5,0%

M – multiplikator za kapitalizaciju – Sukladno prilogu 14. Pravilnika (odabran je na temelju „p“ – kamatnoj stopi nekretnine 7,0% i trajanja prava građenja od 50 godina).

NAPOMENA: nije dostavljen ugovor o pravu građenja, prema podacima dobivenih od strane naručitelja isti će biti sklopljen na period od 50 godina.

M – 13,80

Napomena:

Pošto za potrebu izrade ovog elaborata nije dostavljen Ugovor o osnivanju prava građenja, preporuka je da se u isti ugrade sljedeće odredbe, na osnovu kojih se pristupilo izračunu tržišne vrijednosti prava građenja:

- Da period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja bude svakih 10 godina
- Da se odredi kamatna stopa prava građenja 5,0%

12.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

OSNOVICA I POLAZIŠTE ZA PRAVO GRAĐENJA	
JAVNA SPORTSKA DVORANA	
Tržišna vrijednost zemljišta - namjena D5	1.400,76 kn/m ²
Površina	4.941,00 m ²
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta - namjena D5 - neopterećenog pravom građenja:	6.921.141,90 kn
Trajanje prava građenja	50 godina
Ostatak trajanja prava građenja	50 godina
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br.13):	7,0%
Kamatna stopa prava građenja	5,0%
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA	
Kamata na nekretninu (7,0% od 6.921.141,90 kn)	484.479,93 kn
Kamata na pravo građenja - godišnje sljedećig 50 godina (5,0% od 6.921.141,90 kn)	346.057,10 kn
Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine)	484.479,93 kn
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja	346.057,10 kn
RAZLIKA:	138.422,84 kn
Multiplikator za 50 godina predvidivog ostatka vijeka korištenja građenja i 7,0% kamatne stope na nekretnine (Prilog br. 14)	13,80
Tržišna vrijednost prava građenja:	1.910.235,16 kn

13. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine neopterećene pravom građena, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom veljačom 2022. godine, iznosi:

1.400,76 kn/m²

186,24 €/m²

- Tržišna vrijednost za č.z. 978/2, (k.č.z. 978/2), k.o. Donja Podstrana, P=4.924,00 m²

6.897.329,03 kn

917.198,01 €

- Tržišna vrijednost za č.z. 980, (k.č.z. 980), k.o. Donja Podstrana, P=17,00 m²

23.812,87 kn

3.166,61 €

- Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja sveukupno

6.921.141,90 kn

920.364,61 €

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

6.920.000,00 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).

Procjena tržišne vrijednosti prava građenja na katastarskim česticama 978/2, 980, k.o. Donja Podstrana, upisane u ZK uložak 1150, 1142, kod Općinskog suda u Splitu, zemljišno-knjižni odjel Split, katastarska općina Donja Podstrana, u Donjoj Podstrani – osnovna škola Strožanac (zaokruženo):

1.910.235,16 kn

254.020,63 €

Tečaj: 1EUR = 7,52 kn (srednji tečaj HNB na dan 15.02.2022.)

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 32

Utvrđena na dan 15.2.2022.

Primjenjuje se od 16.2.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,717998	4,732195	4,746392
Kanada	124	CAD	1	5,201183	5,216833	5,232483
Češka	203	CZK	1	0,306833	0,307756	0,308679
Danska	208	DKK	1	1,007852	1,010885	1,013918
Mađarska	348	HUF	100	2,111868	2,118223	2,124578
Japan	392	JPY	100	5,717336	5,734540	5,751744
Norveška	578	NOK	1	0,744221	0,746460	0,748699
Švedska	752	SEK	1	0,709798	0,711934	0,714070
Švicarska	756	CHF	1	7,148033	7,169542	7,191051
Velika Britanija	826	GBP	1	8,959802	8,986762	9,013722
SAD	840	USD	1	6,611270	6,631163	6,651056
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,835275	3,846815	3,858355
EMU	978	EUR	1	7,501146	7,523717	7,546288
Poljska	985	PLN	1	1,663299	1,668304	1,673309

Split, veljača 2022.

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

14. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 14.02.2022. 23:24

Katastarska općina: 336556, DONJA PODSTRANA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22526/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1150

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	978/2	ŠKOLSKO DVORIŠTE			4924	
					4924	
2.	978/3	MALO BLATO			633	
		PARKIRALIŠTE			633	
3.	978/4	ŠKOLSKO DVORIŠTE			129	
4.	979	MALO BLATO			7920	
		ŠKOLSKO DVORIŠTE			6260	
		SEPTIČKA JAMA			34	
		ŠKOLSKA ZGRADA			1626	
		UKUPNO:			13606	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeļjem zapisnika broj Z-8500/2005/1150 prenosi se slijedeći upis: Pred. 21. srpnja 1997.god. Z-5886/97 Zabilježuje se da kod upisa objekta sagrađene na kat.čest. 979 nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA "STROŽANAC" STROŽANAC, PODSTRANA, BLATO 1	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 336556, DONJA PODSTRANA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1150

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.02.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 14.02.2022. 23:24

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336556, DONJA PODSTRANA

Broj ZK uložka: 1142

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	980	MALO BLATO			17	
		REZERVOAR			17	
		UKUPNO:			17	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA "STROŽANAC" STROŽANAC, PODSTRANA, BLATO 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.02.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.02.2022. 23:24

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **DONJA PODSTRANA (Mbr. 336556)**
Posjedovni list: 4620

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivašite odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OSNOVNA ŠKOLA STROŽANAC, STROŽANAC 1, PODSTRANA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		978/2	MALO BLATO	4924	7		
			ŠKOL. DVORIŠTE	4924			
		978/3	MALO BLATO	633	7		
			PARKIRALIŠTE	633			
		978/4	MALO BLATO	129	7		
			ŠKOL. DVORIŠTE	129			
		979	MALO BLATO	7920	7		
			ŠKOLA, MALO BLATO	1626			
			ŠKOL. DVORIŠTE	6260			
			SEPT. JAMA	34			
Ukupna površina katastarskih čestica				13606			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.02.2022. 23:24

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA PODSTRANA (Mbr. 336556)
Posjedovni list: 2847

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OSNOVNA ŠKOLA STROŽANAC, STROŽANAC 1, PODSTRANA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		988	MALO BLATO	17	7		
			REZERVOAR	17			
Ukupna površina katastarskih čestica				17			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 15.02.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DONJA PODSTRANA, 336556
k.č. br. 980

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 15.02.2022