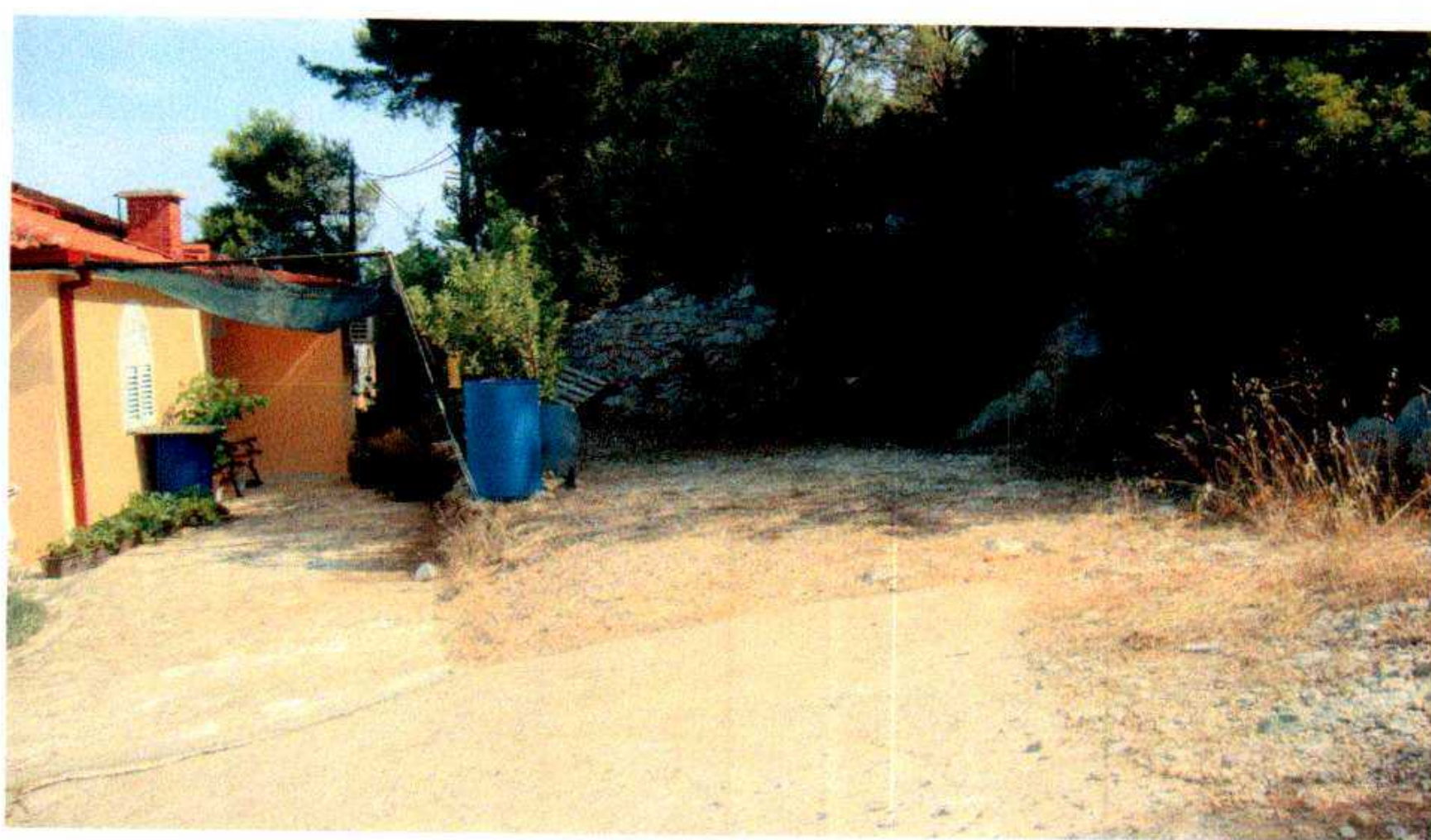


PAVAO PANDŽIĆ, ING. GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
SPLIT, GRADIŠĆANSKIH HRVATA 4, TEL.(021) 470-715
MOB. 091/514-9756

ELABORAT
O PROCJENI VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA



NEKRETNINA:	Čest.zem. 2466/70 K.O. Grohote	
LOKACIJA:	ŠOLTA – Grohote k.o. Grohote	
NARUČITELJ:	OPĆINA ŠOLTA - Grohote Podkuća 8	
IZRADIO :	PAVAO PANDŽIĆ, ing.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina	
Datum izrade:	Srpanj, 2018. god.	

S A D R Ź A J

- **RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA**

I - U V O D

II - N A L A Z

III - PROCES PROCJENE

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IV - STRUČNO MIŠLJENJE

U PRIVITKU :

- FOTODOKUMENTACIJA

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu (neslužbena kopija), Zemljišno – knjižni odjel Split, Z.K. ul. 2744, K.O. Gornje Selo, od 15.07.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSDJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-750/2016

Split, 04. studenog 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Pavla Pandžića, iz Splita, Gradišćanskih Hrvata 4, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Pavao Pandžić, ing.građ., iz Splita, Gradišćanskih Hrvata 4, OIB: 02621024155, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSDJEDNIK SUDA

Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

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

Za točnost otpavka-ovlaštena službenica

Katija Giljanović



I - U V O D

Na zahtjev Naručitelja OPĆINE ŠOLTA – Grohote, Podkuće 8, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - zemljišta oznake k.čest.zem 1868, zemljišno-knjižne oznake čest.zem 2466/70 (oznake pašnjak, površine 154 m²) K.O. Grohote, upisane u Z.K. uložak broj 2744, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, vlasnik Općina Šolta.

Dana 04. srpnja 2018. godine, izvršio sam očevid na licu mjesta, na nekretnini oznake k.čest.zem 1868 k.o. Grohote.

Svrha očevida je utvrđivanje činjeničnog stanja predmetne nekretnine, davanje nalaza o zatečenom stanju na licu mjesta, te utvrđivanja tržišne vrijednosti iste nekretnine.

Nakon obilaska i pregleda i fotografiranja predmetne nekretnine, dajem sljedeći :

II - N A L A Z

II.1. Opis nekretnine

Predmetna nekretnina - zemljišta oznake k.čest.zem 1868, zemljišno-knjižne oznake čest.zem 2466/70) K.O. Grohote, upisane u Z.K. uložak broj 2744, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, u naravi predstavlja poravnatu podlogu od makadama, omeđena sa istočne strane suhozidom.

Kolni i pješački pristup parceli je sa asfaltnog puta, sa jugozapadne strane.

Predmetna parcela nalazi se sa istočne strane obiteljske kuće anagrafske oznake Put Bada 23, pa tako ima omogućene priključke na komunalnu infrastrukturu. Između kuće i parcele je pravno dvorište, obloženo kamenim pločama.

Konfiguracija predmetne nekretnine je uglavnom ravna, dijelom u blagom padu prema sjeveru.

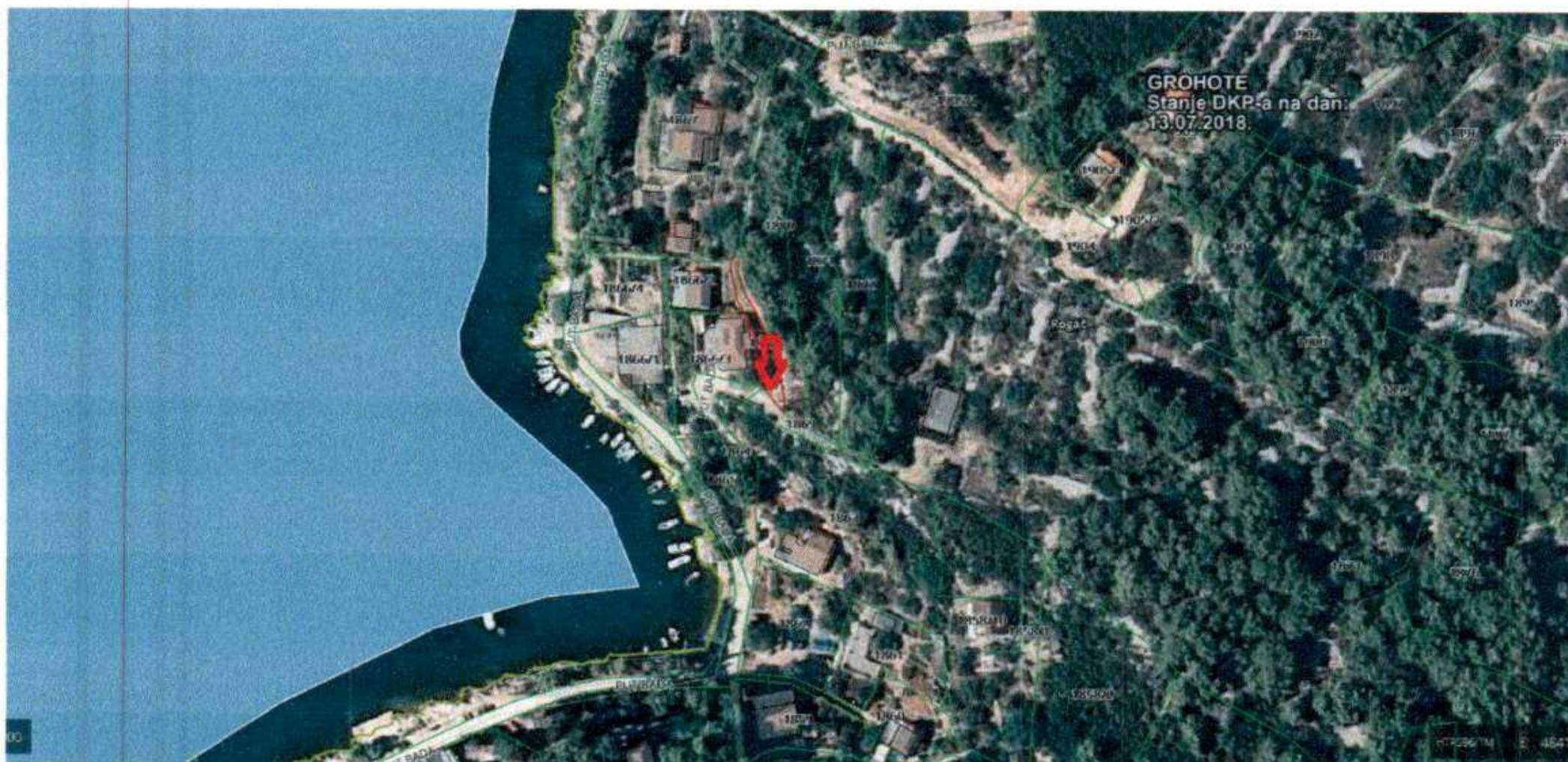
Zemljište je od mora udaljeno zračnom linijom cca 40 m, a od centra naselja Grohote udaljeno je zračnom linijom cca 500 m.

Procjena je obavljena na temelju izvršenog očevida dana 04. 07. 2018. godine, te podataka iz vlasničke dokumentacije upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu - Z.K. uložak broj 2744 (neslužbena kopija).

II.2. Identifikacija i lokacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom iz grafičkog katastarskog pregleda (Geoportal DGU) za navedene čest.zem.

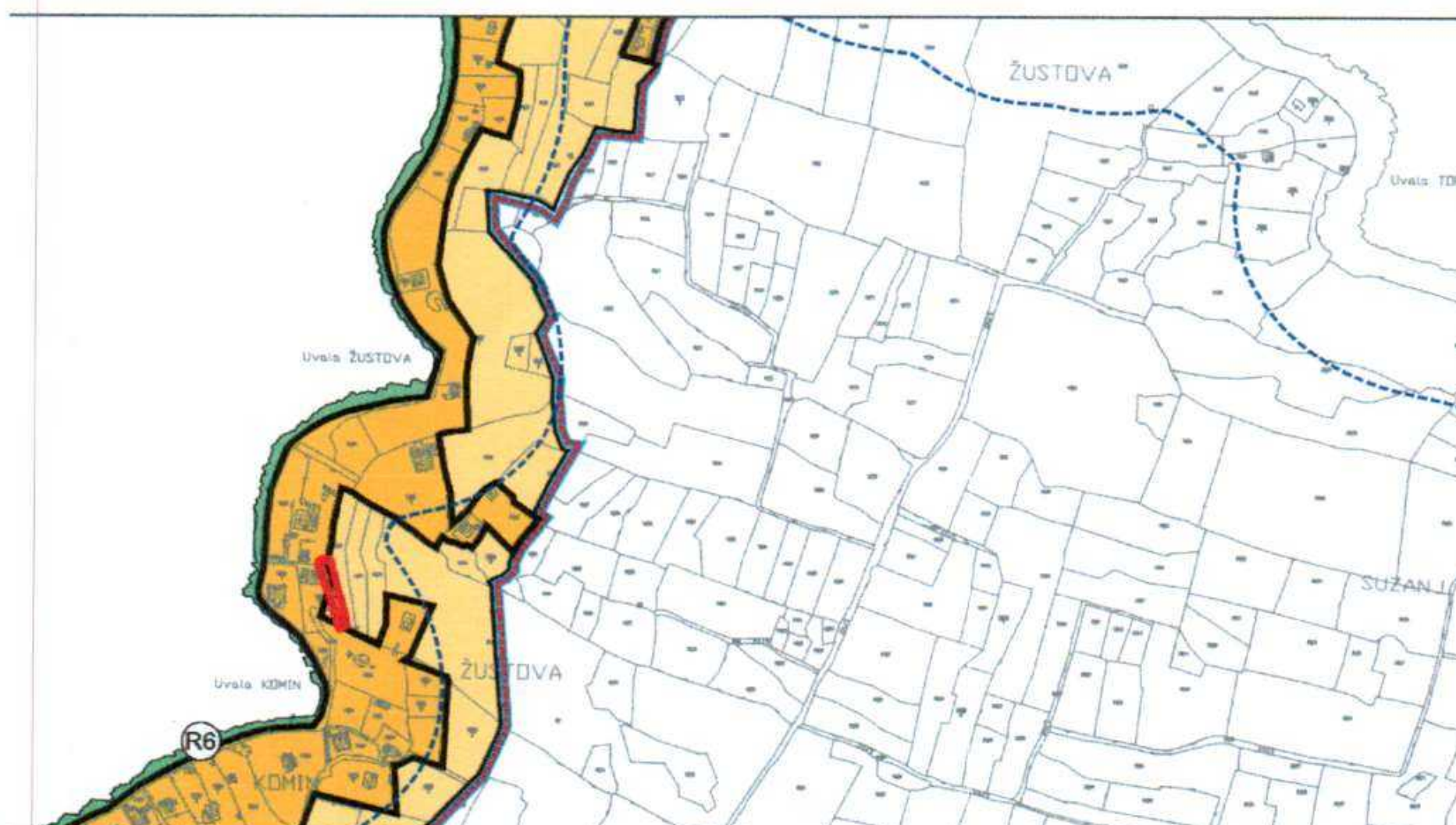
II.2.1. Položaj predmetnih nekretnina na području k.o. Grohote



Lokacija – Geoportal DGU

II.2.2. Prostorno planska obilježja

Prema prostorno planskoj dokumentaciji - Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Šolta, "Službeni glasnik Općine Šolta", br. 23/16, grafičkim i tekstualnim prilogima predmetno zemljište nalazi se u zoni građevinskog područja naselja – neizgrađeno, mješovita namjena - pretežito stanovanje.



II.4. Zemljknjižno stanje

U izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu (neslužbena kopija), Zemljišno – knjižni odjel Split, u Z.K. ul. 2744, K.O. Rohote, od 15.07.2018., upisano je:

U A posjedovnici u prvom odjeljku:

Pod Rbr. 2. čest.zem. 2466/70 – Pašnjak - površina 154 m²

U B vlastovnica:

Vlasnički dio: 1/1

OPĆINA ŠOLTA, PODKUĆA 8, GROHOTE

U C teretovnica:

Tereta nema.

III - PROCES PROCJENE

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena prometne (tržne) vrijednosti nekretnine prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izabrana je poredbena metoda.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i zgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Kako se istraživanjem lokalnog tržišta korištenjem informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" u naselju Rogač, u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, za izvođenje poredbenih cijena korištene su kupoprodajne cijene iz drugog poredbenog područja, naselja Maslinica koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

III.1 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta u zoni građevinskog područja naselja.

Poredbene nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta korištenjem informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Datum pregleda	17.7.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
Vrsta ugovora	KP – kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	474,00
Vrijednost nekretnine (KN)	493.300,34
Datum ugovora	23.07.2015.
Status podatka	Preuzeto od PU
Vrijednost nekretnine (kn/m ²)	1.040,72
Vrijednost nekretnine (€/m ²)	140,83
Od mora udaljena zračnom linijom cca 70 m.	
Namjena - Ista (sukladno prostornim planovima)	

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Datum pregleda	17.7.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
Vrsta ugovora	KP – kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	485,00
Vrijednost nekretnine (KN)	375.180,60
Datum ugovora	07.10.2016.
Status podatka	Preuzeto od PU
Vrijednost nekretnine (kn/m ²)	773,67
Vrijednost nekretnine (€/m ²)	104,68
Od mora udaljena zračnom linijom cca 100 m.	
Namjena - Ista (sukladno prostornim planovima)	

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Datum pregleda	17.7.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
Vrsta ugovora	KP – kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	400,00
Vrijednost nekretnine (KN)	349.257,18
Datum ugovora	12.03.2018.
Status podatka	Preuzeto od PU
Vrijednost nekretnine (kn/m ²)	873,14
Vrijednost nekretnine (€/m ²)	101,44
Od mora udaljena zračnom linijom cca 90 m.	
Namjena - Ista (sukladno prostornim planovima)	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

članak 3. stavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1.

Uredba; članak 6. i 7. Pravilnika

Izvor baznog indeksa: HNB Bilten

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Izvor: Državni zavod za statistiku

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Donje Selo	Donje Selo	Donje Selo
K. čestica	k.č.z. 1752/603	k.č.z. 1752/882	k.č.z. 1752/972
Datum transakcije	23.07.2015.	07.10.2016.	12.03.2018.
Površina m ²	474,00	485,00	400,00
Prodajna vrijednost Kn	493.300,34	375.180,60	349.257,18
Prodajna vrijednost €	66.752,41	50.768,69	47.260,78
Cijena €/m ²	140,83	104,68	118,15
Cijena Kn/m ²	1.040,72	773,67	873,14
Indeks/dan transakcije (A)	100,01	101,39	105,46
Indeks/dan vrednovanja (B)	105,46	105,46	105,46
Korekcijski factor (B)/(A)	1,05	1,04	1,00
Međuvremensko izjednačena cijena €/m ²	148,50	108,88	118,15
Međuvremensko izjednačena cijena kn/m ²	1.097,45	804,64	873,14

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Procjenjujem da tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta predstavlja prosječna vrijednost poredbenih zemljišta odnosno 125,18 €/m² ili 925,06 kn/m².

Kat. čestica	Prema prostorno planskoj dokumentaciji	Površina (m ²)	Procjena vrijednosti (€/m ²)	Procjena vrijednosti (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (€/m ²)	Ukupna vrijednost (kn/m ²)
čest. zem. 2466/70 k.o. Grohote	Zona građevinskog područja naselja	154,00	125,18	925,06	19.277,72	142.462,35

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 17.07.2018. godine 1 € iznosi 7,39 kn.

Tv = 19.277,72 € ili 142.462,35 kn

IV - STRUČNO MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata utvrđena je prometna vrijednost nekretnine označene kao k.čest.zem 1868, zemljišno-knjižne oznake čest.zem 2466/70 (oznake pašnjak, površine 154 m²) K.O. Grohote, upisane u Z.K. uložak broj 2744, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, vlasnik Općina Šolta.

Metoda koja je korištena za procjenu vrijednosti zemljišta je poredbena metoda. Primjenjivana metoda procjene je rezultirala slijedećim indikatorima vrijednosti za zemljište i iznosi:

Građevinskog zemljište:

Čest.zem. 2466/70 k.o. Grohote – površina 154 m² x 125,18 €/m²
= 19.277,72 €

Tv = 19.277,72 € ili 142.462,35 kn

U Splitu, 17. srpnja 2018. godine

Izradio:

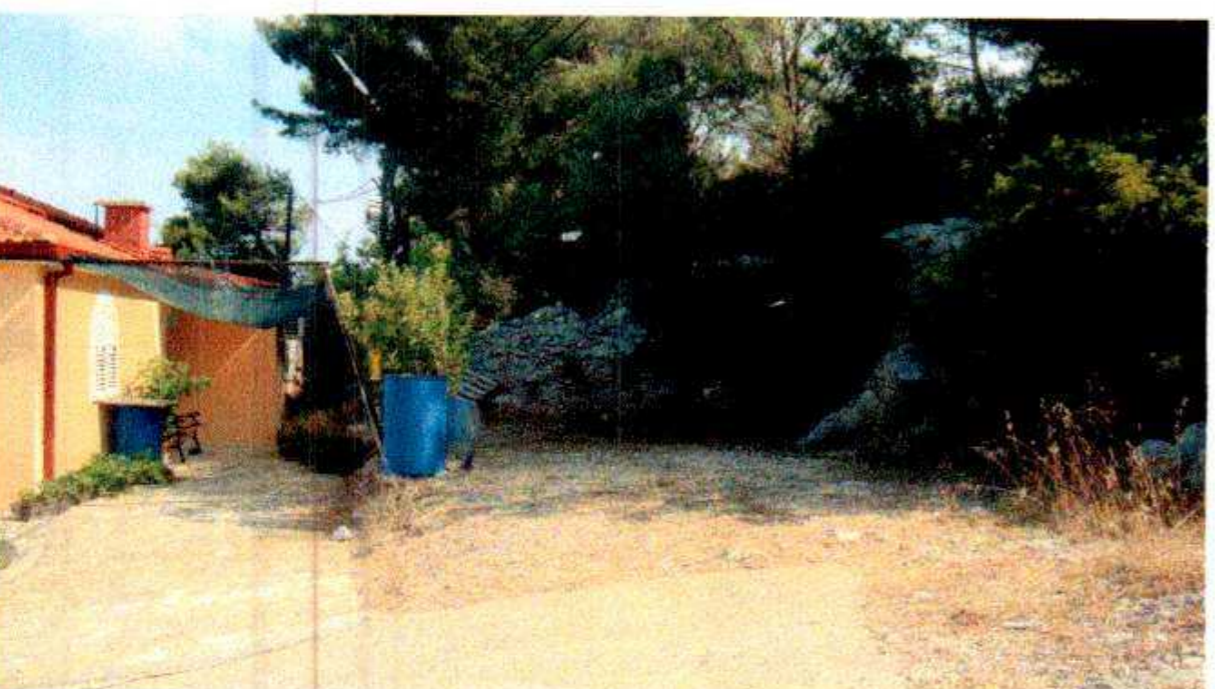
Pavao Pandžić, ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



U PRIVITKU :

- FOTODOKUMENTACIJA
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu (neslužbena kopija), Zemljišno – knjižni odjel Split, Z.K. ul. 2744, K.O. Gornje Selo, od 15.07.2018.

FOTODOKUMENTACIJA
Građevinsko zemljište - čest.zem. 2466/70 K.O. Grohote





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 15.07.2018. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

Broj ZK uložka: 2744

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5854/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2466/8	PAŠNJAK			460	
2.	2466/70	PAŠNJAK			154	
3.	2466/71	PUT			195	
		UKUPNO:			809	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA ŠOLTA, OIB: 38621571773, PODKUĆA 8, 21430 GROHOTE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.07.2018.