

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA – MATE TONKOVIĆ D.I.A.

Smiljanićeva 2/1, 21000 SPLIT

tel/fax: 021 / 539-048

Matični broj: 80465811

Žiro račun: 2500009-1101382149



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZEMLJIŠTA) PROCIJENJENA NA DAN 25.03.2022. IZNOSI: 311.800,00 €

NEKRETNINA:

GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE (zona R1)

LOKACIJA :

POSTIRA (dio nogometnog terena i parking)
- k.č.z. 878/4,878/5,878/6,865/8 KO Postira

NARUČITELJ :

OPĆINA POSTIRA
Polježice 2, 21410 Postira
OIB: 68673526421

PREDMET:

**ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

OZNAKA:

VJ 15/22

IZRADIO: ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

SPLIT, ožujak 2022.god.



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE – ZONA R1 LOKACIJA: Postira, Polježice (otok Brač)	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	---	--

SAŽETAK PROCJENE:

Zadatak:	Procjena vrijednosti zemljišta
Naručitelj procjene	Općina Postira, Polježice 2
Adresa nekretnine	Postira (u naselju)
Tip nekretnine	Građevno zemljište – zona R1
Katastarska općina	POSTIRA
Z.K. uložak	612; 2170 ZK odjel Supetar
Kat /ZK čestica	878/4 ,878/5, 878/6,865/8 K.O. Postira
Komunalni priključci	Područje je komunalno opremljeno
Prilaz javno-prometnoj površini	Postoji, sa istočne i zapadne strane
Površina za procjenu:	7.795 m ²
Datum vrednovanja	25.03.2022.
Jedinična vrijednost zemljišta	40,00 €/m ² ili 302,00 kn/m ²
Ukupna vrijednost zemljišta:	311.800,00 € ili 2.354.000,00 kn
Procjenitelj	Mate Tonković d.i.a.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-638/2018-1

Split, 21. siječnja 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mate Tonkovića, iz Splita, Sukoišanska 18, za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

I.Utvrdjuje se da je rješenjem ovog suda broj 4 Su-638/2018 od 18. prosinca 2018. Mate Tonković, dipl.ing., iz Splita, Sukoišanska 18, OIB: 50105469302, ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

II.Stalnom sudskom vještaku Mati Tonkoviću, dipl.ing. odobrava se proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-638/2018 od 18. prosinca 2018. Mate Tonković, dipl.ing., iz Splita, Sukoišanska 18, ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Sudski vještak je 30. listopada 2018. podnio ovom sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvo pravosuđa RH

3. Općinskom sudu u Splitu

4. web stranice suda



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE – ZONA R1 LOKACIJA: Postira, Polježice (otok Brač)	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	---	--

1. OPĆENITO:

Temeljem zahtjeva predstavnika Općine Postira – Polježice 2, 21410 Postira, izvršena je **procjena vrijednosti građevnog zemljišta** (zona R1) koje se nalazi u Postiri, na k.č.zem. 878/4, 878/5, 878/6, 865/8 KO Postira.

Svrha izrade ovog Elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti **predmetnog zemljišta** koje ono može postići na dan procjene.

Očevid na licu mjesta sa uzimanjem podataka koji su potrebni za izvršenje ove procjene, te fotografiranje predmetne nekretnine, izvršen je dana 13. ožujka 2022. godine uz prisustvo predstavnika Općine Postira. Obavljenim uviđajem na terenu utvrđeno je da predmetna parcela zauzima jedan dio nogometnog igrališta, dok je drugi dio teren za parking.

Ovaj Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje izračuna **vrijednosti nekretnina** i to osobito:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina** (NN-RH broj 78/15)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** (NN-RH broj: 105/15)
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (NN broj: 91/96, 70/97, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08)
- **Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata** (NN broj: 52/84)
- **Uputstvo o utvrđivanju vrijednosti ekspropriranih objekata** (NN broj: 52/89)
- **Zakon o gradnji** („Narodne novine“ broj: 153/13).
- **Zakon o prostornom uređenju** („Narodne novine“ broj: 153/13).
- **Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade** („Narodne novine“ broj: 74/14).
- Podaci o tržišnim cijenama istih ili sličnih nekretnina na promatranoj lokaciji

Nakon uzimanja svih podataka koji su potrebni za pravilnu procjenu vrijednosti predmetne nekretnine, fotografiranja i izmjere iste, daje se slijedeći **nalaz i mišljenje:**

2. OPIS LOKACIJE:

Predmetna nekretnina nalazi se u južnom dijelu naselja Postira, predio Polježice, u blizini nogometnog terena kluba NK Postira. Parcela je pravokutnog oblika, znatno izduženog u smjeru istok-zapad, te je ista udaljena oko 150m od obalne linije odnosno centra naselja.

Teren je zbog svoje konfiguracije lako dostupan i kolnim i pješačkim putem. Obavljenim uviđajem na terenu utvrđeno je da predmetna parcela većim (južnim) dijelom ulazi u nogometni teren, dok manjim (sjevernim) dijelom zauzima dio parkinga te dio oranice (maslinika). Na terenu nisu zabilježene značajnije građevinske poboljšice koje bi utjecale na dodatnu vrijednost u procjeni. Sam teren je uredno zaravnat i lako dostupan, a područje na kojem se nalazi komunalno opremljeno (izgrađeni dio naselja)

- ORTO-FOTO SNIMAK (e Nekretnine)



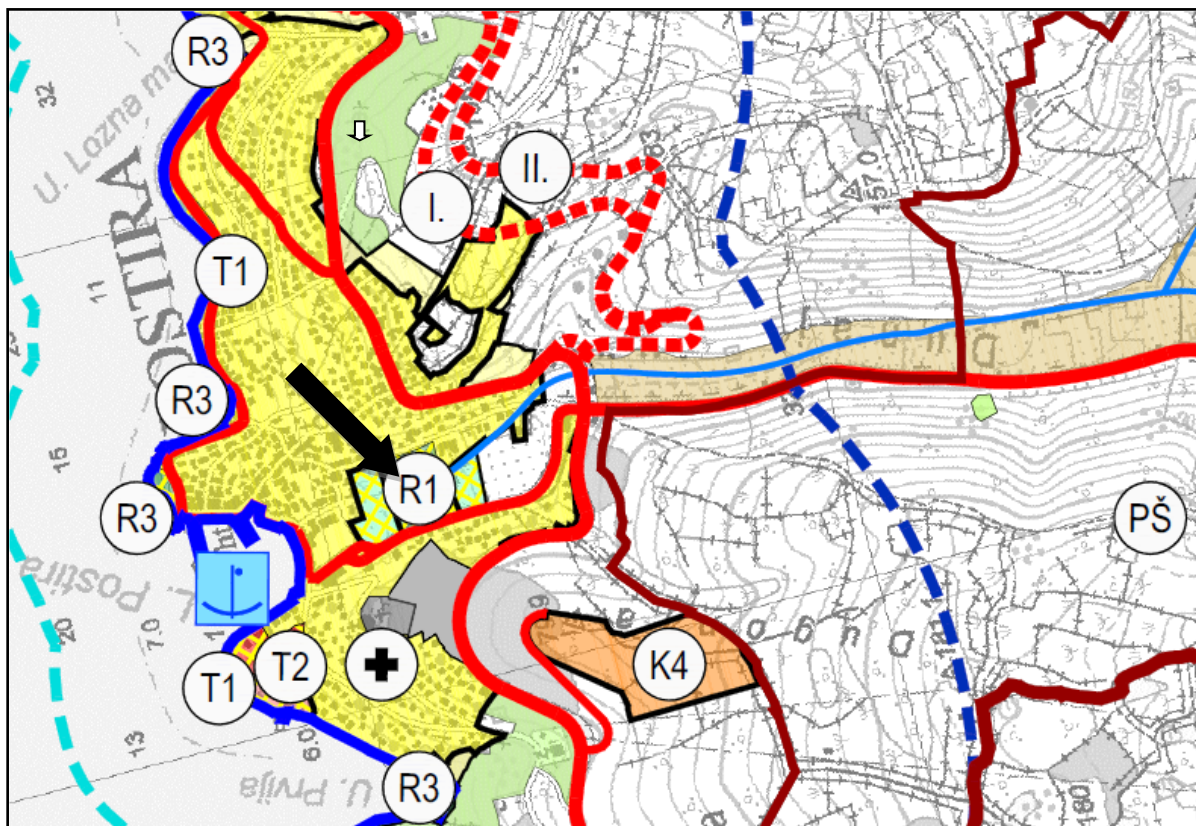
Obavljenim uvidom u važeću prostorno-plansku dokumentaciju:

- PPU Općine Postira (Sl. glasnik Općine Postira br. 04/08)

- **Izmjene i dopune PPU Općine Postira** (Sl.glasnik Općine Postira br. 02/16 i 05/18)

utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja (zona R1) – **sportska i rekreacijska namjena**.

- IZVOD IZ PPU OPĆINE POSTIRA



Za predmetno zemljište ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja, tako da su svi prostorni parametri određeni PPU-om. Predmetno zemljište, iako je građevinsko, prema namjeni je određeno **isključivo za sportsko-rekreacijski sadržaj** – tako da se ne može smatrati 'građevinskim' u punom smislu riječi.

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE – ZONA R1 LOKACIJA: Postira, Polježice (otok Brač)	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	---	--

Uvidom u ZK stanje (ZU 612 KO Postira) utvrdio sam da su predmetne k.č.zem. 878/4, 878/5, 878/6 KO Postira uredno zavedene ali bez navoda o površini. U vlastovnici se navodi **Rajević Nikša, Supetar, Put Gustirne luke 15 (vlasnički dio 1/1)**

Katastarska općina: 301663, POSTIRA

Broj ZK uložka: 612

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7802/2018
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: XXX, XXXI, XXXII (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
XXX						
1.	878/4	VRTAL				
XXXI						
1.	878/5	POTOK				
XXXII						
1.	878/6	VINOGRAD				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo XXX - 1. Vlasnički dio: 1/1 RAJEVIĆ NIKŠA, SUPETAR, PUT GUSTIRNE LUKE 15.	
	ZK tijelo XXXI - 1. Vlasnički dio: 1/1 RAJEVIĆ NIKŠA, SUPETAR, PUT GUSTIRNE LUKE 15.	
	ZK tijelo XXXII - 1. Vlasnički dio: 1/1 RAJEVIĆ NIKŠA, SUPETAR, PUT GUSTIRNE LUKE 15.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Pred. 07. veljače 2013. Z-299/13 Temeljem Rješenja ovog suda posl. br. Z-299/13 od 04.03.2013. god. zabilježuje se odbačaj zemljišnoknjižnog prijedloga ODO-Split od 01. veljače 2013. god. broj:P-DO-390/11, radi brisanja zabilježbe spora upisane temeljem Rješenja ovog suda Z-3488/09 od 17.11.2009. godine.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2021.

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE – ZONA R1 LOKACIJA: Postira, Polježice (otok Brač)	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	---	--

Nadalje, uvidom u ZK stanje (ZU 2170 KO Postira) utvrdio sam da je predmetna k.č.zem. 865/8 KO Postira također zavedena bez navoda o površini. U vlastovnici se navodi:

- **Rajević Nikša**, Supetar, Put Gustirne luke 15 (vlasnički dio 1/2)
- **Općina Postira**, Polježice 2, 21410 Postira (vlasnički dio 1/2)

Katastarska općina: 301663, POSTIRA

Broj ZK uložka: 2170

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7802/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	865/8	VINOGRAD				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 RAJEVIĆ NIKŠA, SUPETAR, PUT GUSTIRNE LUKE 15	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 OPĆINA POSTIRA, OIB: 68673526421, POLJEŽICE 2, 21410 POSTIRA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2021.

Podaci prema katastarskom operatu:

Katastarska općina (KO)	Broj PL	Broj kat. čestice	Naziv / namjena čestice	Površina čestice
Postira	310	865/8	Luka - Vinograd	5.325
	310	878/4	D.Luka - Oranica	2.061
	310	878/5	Luka - Potok	306
	310	878/6	D.Luka - Oranica	103
	UKUPNO			7.795

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI:

3.1. Kategorija zemljišta i geometrijski podaci o zemljištu:

Člankom 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /“Narodne novine“, broj: 105/15) propisane su kategorije zemljišta pa su u smislu navedenog Pravilnika propisane slijedeće kategorije:

1. Prva kategorija – zemljišta koja obuhvaćaju katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se određuje pitanje gradnje.
2. Druga kategorija – zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
3. Treća kategorija – zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih stvari ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (veličina građevinske čestice, nedostatak pristupnog puta i sl.)
4. Četvrta kategorija- zemljišta koja obuhvaća ostalo zemljište koje se nalazi izvan građevinskog područja.

ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJELI VRIJEDNOSTI U POSTOCIMA
I	100%
II	50% - 60%
III	25% - 30%
IV	10%

3.2. Poredbene vrijednosti po m2 zemljišta:

Prema dostupnoj dokumentaciji koja mi je bila raspoloživa u trenutku izrade ove procjene, razvidno je da je za određeno građevinsko zemljište u razumnom vremenskom periodu bio izvršen promet nekretnina.

Sve poredbene nekretnine nalaze se na otoku Braču, unutar granica građevinskog područja te u odnosu na promatrano zemljište imaju sličnu komunalnu opremljenost. Poredbena zemljišta su uglavnom iste ili slične namjene (zone R1 ili T2) kao i zemljište za koje se vrši procjena tržišne vrijednosti, a obrazloženje prihvaćenih cijena i karakteristika zemljišta opisano je u nastavku. U daljnjem tekstu ovog Procjemenog elaborata dajemo izvode iz zbirke e-Nekretnine:

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	897044
Datum pregleda	25.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3799884
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	194,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	10.05.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOL - REKREACIJA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	R3 - ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	1151571
Datum pregleda	25.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3313563
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC	
Površina u prometu	99,30
Vrijednost nekretnine (KN)	18.394,99
Datum ugovora	08.01.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MILNA - TURISTIČKO NASELJE 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA

3. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	1065891
Datum pregleda	25.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3925461
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	198,33
Vrijednost nekretnine (KN)	66.852,43
Datum ugovora	25.10.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUTIVAN - REKREACIJA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	R2 - ŠPORTSKA I REKREACIJSKA NAMJENA

4. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	1400090
Datum pregleda	25.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4434289
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.03.2021
Površina u prometu	700,00
Vrijednost nekretnine (KN)	70.337,82
Datum ugovora	04.01.2021
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MIRCA - TURISTIČKO NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA

Napomena: sve nekretnine koje su odabrane za usporedbu nalaze se na otoku Braču, te u odnosu na promatranu nekretninu imaju sličan prostorno-planski status (sportsko-rekreacijska namjena ili turističko naselje)


3.3. Indeksi cijena stambenih objekata (Državni zavod za statistiku)

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⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	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

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE – ZONA R1 LOKACIJA: Postira, Polježice (otok Brač)	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	---	--

3.4. Obrada dobivenih podataka:

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
Podaci dobiveni iz Službe za vrednovanje nekretnina / Podaci iz baze ZANE podataka / Podaci iz baze ZANE podataka i dostupnih medija

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena	Površina m ²	Jedinična cijena	Katastar. općina	Katastar. čestica
1	BOL - R1	10.05.2018.	20.000	194,0	103,10	BOL	809
2	MILNA - T2	08.01.2016.	18.395	99,30	185,24	Milna	1140/2
3	SUTIVAN - R1	04.01.2021.	66.852	198,3	337,15	Sutivan	2141/2
4	MIRCA - T2	25.10.2018.	70.338	700,0	100,48	Mirca	1274

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
Sve cijene su iz istog kvartala tekuće godine u kojem se vrši vrednovanje, te stoga nije potrebno vršiti međuvremensko izjednačenje. Korišteni bazni indeksi preuzeti s www.hnb.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 30.03.2022.	Korekcij ski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena KN/m ²
1	BOL- R1	10.05.2018.	103,10	112,20	145,43	1,30	134,03
2	MILNA -T2	08.01.2016.	185,24	101,80		1,43	264,89
3	Sutivan -R1	04.01.2021.	337,15	132,80		1,10	370,86
4	MIRCA -T2	25.10.2018.	100,48	109,33		1,33	133,63

Postoje neuobičajene okolnosti (površina zemljišta) mada se sve uspoređivane nekretnine smatraju se relevantnim za procjenu. Kako je iz gore navedenog tabelarnog pregleda razvidno prosječna cijena 1m² zemljišta koje se nalazi unutar granica građevnog područja a za koje su Prodavatelj i Kupac sklopili kupoprodajni ugovor iznosila bi :

$$(134,03 + 264,89 + 370,86 + 133,63) \text{ Kn/m}^2 : 4 = 903,41 : 4 \dots\dots\dots \underline{225,85} \text{ Kn/m}^2$$

$$226,00 \text{ kn} / 7,53 = 30,00 \text{ € (prema središnjem tečaju HNB na dan 25.03.2022.)}$$

ZAKLJUČAK: Tržišna vrijednost građevnog zemljišta (R1) na predmetnoj lokaciji iznosila bi:

$$\underline{\underline{T_v = 30,00 \text{ €/m}^2}}$$

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE – ZONA R1 LOKACIJA: Postira, Polježice (otok Brač)	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	---	--

4. MIŠLJENJE-ZAKLJUČAK:

- Temeljem zahtjeva predstavnika Općine Postira – Polježice 2, 21410 Postira, izvršena je procjena vrijednosti građevnog zemljišta koje se nalazi u Postiri, na k.č.zem. 878/4, 878/5, 878/6 i 865/8 KO Postira
- U postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti utvrdio sam da predmetno zemljište prema važećem PPU Općine Postira spada u zonu **R1** (sportski i rekreacijski sadržaji) te da južnim dijelom zauzima dio nogometnog terena, dok sjevernim dijelom ulazi u prostor namijenjen za parking. Značajnih građevinskih poboljšica nema.
- Nakon provedene analize, a koristeći dostupne poredbene podatke, može se ustvrditi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta, čija je ukupna površina **7.795** m2 iznosi:

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Datum vrednovanja	Vrsta neretnine	Površina m2	Procjenjena vrijednost			Tržišna vrijednost EUR
			EUR/m2	Faktor lokacije	EUR/m2	
25.09.2021.	GRAĐ. PARCELA	7.795	30,00	1,25	40,00	
	UKUPNO					311.800,00

PROCJENU IZRADIO:
ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.



5. IZJAVA VJEŠTAKA:

1. Usluga izrade ovog Procjemenog elaborata o visini tržišne vrijednosti predmetne nekretnine od strane ovog vještaka – procjenitelja je obavljena je u dobroj vjeri i sukladno priznatim procjemenim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se Zakonom i Pravilnikom kao propisane regulative i svim ostalim dostupnim podacima pri čemu vjerujem u njihovu točnost.
3. Kod izrade ovog Procjemenog elaborata 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 Procjemenog elaborata ni na koji način ne ovisi o mišljenju o vrijednosti nekretnine ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti
5. Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi dostavljeni, a samu nekretninu sam osobno pregledao i fotografirao.
6. Ovaj Procjembeni elaborat je načinjen u skladu s kodeksom etike struke i važećim standardima.
7. Ispunjavam odgovarajuću stručnu spremu (diplomirani inženjer arhitekture) i imam status i ovlaštenje za stalnog sudskog vještaka za područje arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

IZJAVU DAJE:

ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK