

Vjeko Dizdar, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Put Stanova 122A, HR-23000 Zadar
+3850981932878; vjeko.dizdar@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT –

Broj elaborata: 14/24



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Put Bokanjca, HR-23000 Zadar**
k.č. 702/3 k.o. Zadar

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA SUPELLELEX d.o.o. u stečaju, Ulica Dalmatinskog sabora 3, HR-23000 Zadar**

Svrha: **Prodaja nekretnine**

Izradio:
Vjeko Dizdar, ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, 17. travnja 2024. godine

1. Imenovanje



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-417/20-8
Zadar, 8. veljače 2021.

RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerd

riješio je

1. Vjeko Dizdar, ing. grad iz Zadra, Put Stanova 122a, OIB: 56713581407, rođen 6. svibnja 1980. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 8. veljače 2021. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Vjeko Dizdar ing. grad. iz Zadra podnio je 4. prosinca 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su: 698/16 od 6. veljače 2017., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o zaposlenju, potvrđnice o stručnom usavršavanju, policu Allianz Hrvatska d.d. osiguranja, broj: 1500-174740821, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 698/16 utvrđeno je da Vjeko Dizdar, ing. grad. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina s danom 6. veljače 2017. na rok od četiri godine.

Validus d.o.o. Zadar je izdao potvrdu kojom potvrđuje da je Vjeko Dizdar, ing. grad. u stalnom radnom odnosu u Validus d.o.o. od 15. prosinca 2003. na poslovima vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Dostavljenom policom Allianz Hrvatska d.d. osiguranja, broj: 1500-174740821 utvrđeno je da je osiguranik Vjeko Dizdar osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. veljače 2021. do 1. veljače 2022. na iznos od 200.000,00 kn.

Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane člancima 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Predsjednik suda
Željko Đerđ


Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. Vjeko Dizdar, ing. grad. Zadar, Put Stanova 122a,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

Dokument je elektronički potpisan:	DN:
ELJKO ER	C=HR
Vrijeme potpisivanja:	O=UPRAVNI SUD
08-02-2021	2.5.4.BT=133004852393734035333031373231
09:36:08	L=ZADAR
	S=ER
	O=ELJKO
	CN=ELJKO ER



2. Popis primjenjenih propisa i korištene literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. *e-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru*
2. *e-izvod iz posjedovnog lista*
3. *e-izvod iz katastarskog plana*

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave

• Stručna literatura:

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2023., Državni zavod za statistiku, Zagreb, travanj 2024.

• Ostali korišteni izvori:

1) Državni zavod za statistiku (<https://www.dzs.hr>)

2) Burza nekretnina (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

3) Geoportal (<https://geoportal.dgu.hr/>)

4) Ministarstvo pravosuđa i uprave, Državna geodetska uprava (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

5) Službeni glasnik Grada Zadra (GGZ 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004 - PPU-a Grada Zadra sa I, II, III i IV izmenama i dopunama i ispravkom greške)

3. Zadatak

Na zahtjev STEČAJNA MASA IZA SUPELLEX d.o.o. u stečaju, Ulica Dalmatinskog sabora 3, HR-23000 Zadar
izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine građevinskog zemljišta, u naravi k.č. 702/3 k.o. Zadar, površine 252 m².

Dan kakvoće: 16.4.2024.
Dan vrednovanja: 17.4.2024.

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 17.04.2024. 11:11

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8182/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 11246

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	702/3	PAŠNJAK I MOCIRA-GROMAČA			252	
		PAŠNJAK			113	
		MOCIRA-GROMAČA			139	
		UKUPNO:			252	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	SUPELLEX D.O.O., OIB: 34763075080, ZADAR, PUT NINA 2 B	
2.2	Zaprimljeno 15.03.2023.g. pod brojem Z-8182/2023	na 2 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSL. BR. ST-25/2023-21 28.02.2023, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zadru od 28. veljače 2023. godine pod poslovnim brojem ST-25/2023-21 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza brisane pravne osobe Supellex d.o.o. (ranije Supellex d.o.o., Zadar, Put Nina 2/B, OIB: 34763075080).	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.04.2024.

Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.04.2024. 11:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

Posjedovni list: 10349

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SUPELLEX D.O.O., PUT NINA 2/B, ZADAR	34763075080

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		702/3	PLOVANJA	252	65		
			MOCIRA, GROMAČA	139			
			PAŠNJAK	113			
Ukupna površina katastarskih čestica				252			

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

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

Stanje na dan: 17.04.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. ZADAR
k.č.br.: 702/3

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Izvod DGU preglednika



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



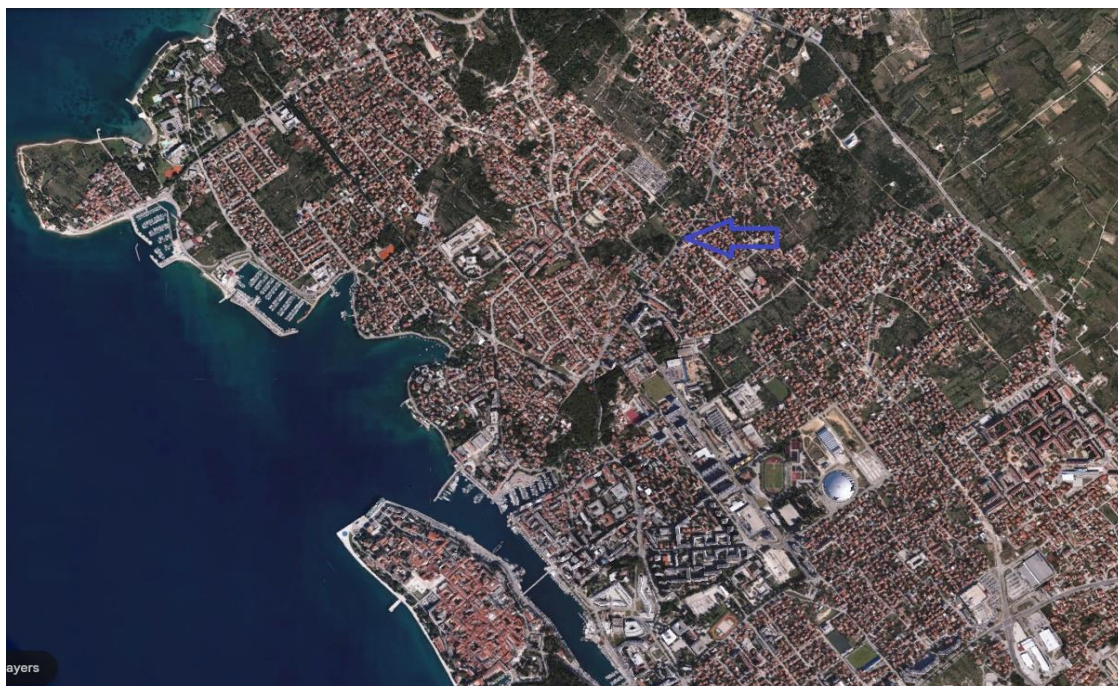
geoportal.dgu.hr

Ispisano 17.04.2024.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u sjeverozapadnom dijelu grada Zadra, predio Maslina, uz ulicu Put Bokanjca. Udaljena je cca 700 m od ulice Dr. Franje Tuđmana i cca 1,9 km od centra grada - Poluotoka. Pristup na javnu prometnu površinu je neposredan na ulicu Put Bokanjca.



OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je k.č. 722/1 k.o. Zadar, koja se prema IV Izmjenama i dopunama PPU-a Grada Zadra, nalazi unutar zone Smg - stambena namjena manje gustoće - gušća izgrađenost, dijelom unutar koridora planiranog proširenja primarne gradske ceste.

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

ISKAZ PREDMETNE PARCELE PREMA ZK IZVATKU

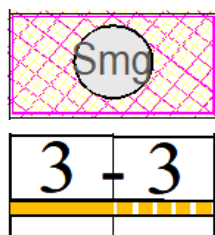
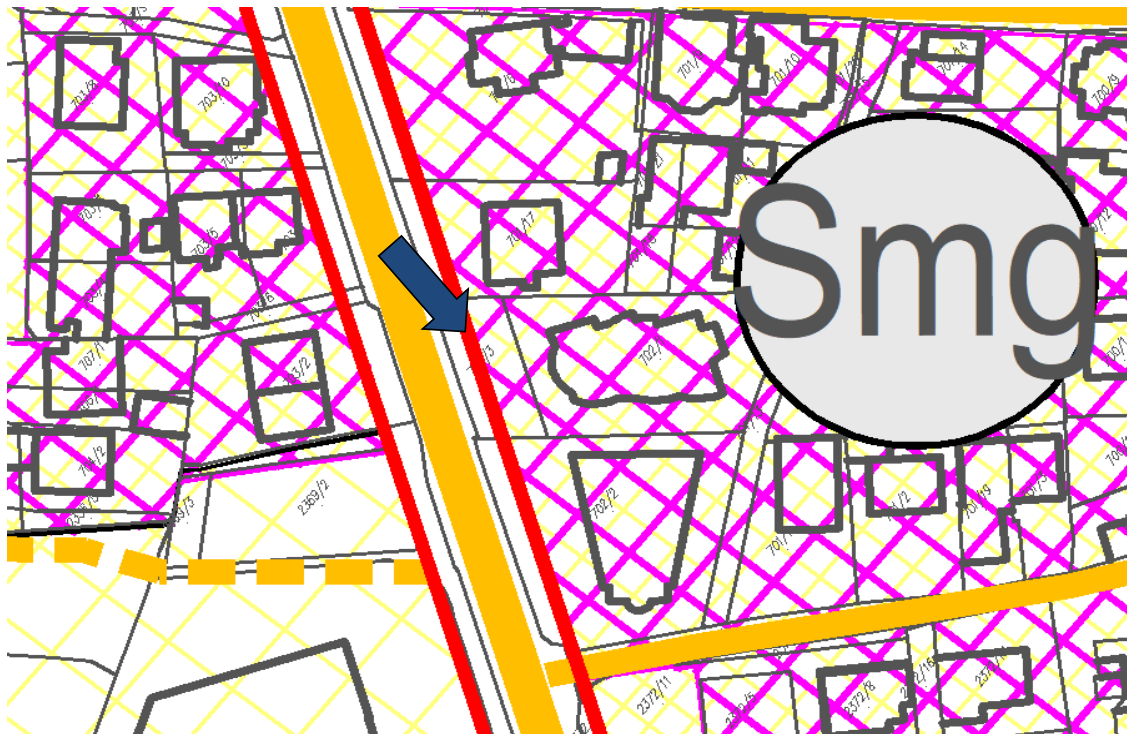
z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)
11246	Zadar	702/3	702/3	PAŠNJAK, MOCIRA - GROMAČA	252
POVRŠINA (m²):					252

Vlasnik: Prema ZK izvratku u prilogu elaborata

PROSTORNO - PLANSKI STATUS - na dan kakvoće

Izvod iz PPU-a Grada Zadra (GGZ 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004 - PPU-a Grada Zadra sa I, II, III i IV izmenama i dopunama i ispravkom greške)

Kartografski prikaz 5. - Razvoj i uređenje naselja Zadar



- stambena namjena
manja gustoća - gušća izgrađenost

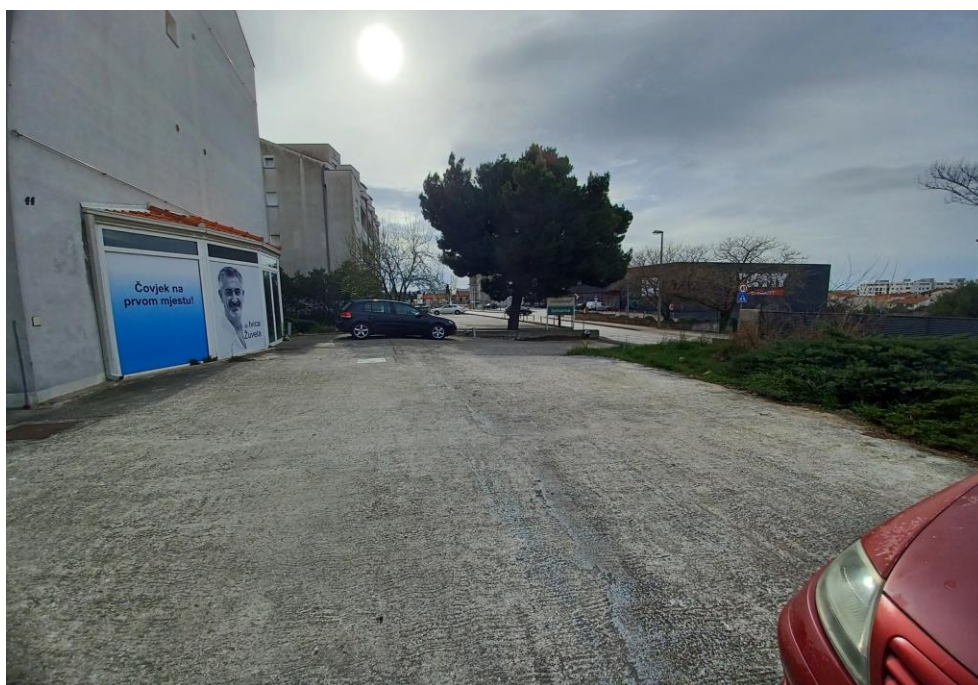
- primarna gradska cesta

Predmetna nekretnina je k.č. 722/1 k.o. Zadar, koja se prema IV Izmenama i dopunama PPU-a Grada Zadra, nalazi unutar zone Smg - stambena namjena manje gustoće - gušća izgrađenost, dijelom unutar koridora planiranog proširenja primarne gradske ceste.

U zoni Smg minimalna površina građevne čestice iznosi 350 m², a kako je predmetna čestica manja je od minimalne određene prostornim planom, nije samostalno gradiva i spada u II kategoriju zemljišta.

4. Rezultati očevida

FOTOGRAFIJE



Na predmetnom zemljištu nema izgrađenih građevina, a dijelom je betonirano. Okolne nekretnine su izgrađene katastarske čestice.

5. Utvrđivanje kakvoće

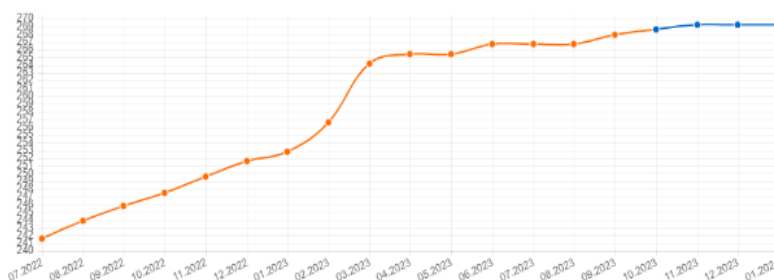
Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Vrsta nekretnine:	GZ-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Površina novoformirane parcele (m ²):	252 m2
Lokacija / adresa:	Zadar, Put Bokanjca
Vrsta korištenja:	Smg - stambena namjena manje gustoće - gušća izgrađenost
Okoliš:	Izgrađene katastarske čestice, na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi
Konfiguracija:	korištenje: neizgrađeno zemljište nagib zemljišta: dijelom u padu prema ulici Put Bokanjca oblik zemljišta: pravilan odvodnja površinskih voda: terenom klizište: -
Infrastruktura:	prometni sustav: prilaz ulicom Put Bokanjca vodoopskrba i odvodnja: uz parcelu elektroopskrba: uz parcelu telekomunikacijska mreža: uz parcelu
Cjenovni blok:	PLOVANIJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka:	S - STAMBENA NAMJENA
Kategorija:	II kategorija - predmetna čestica je manja od minimalne određene prostornim planom i nije samostalno gradiva, te spada u II kategoriju zemljišta.

6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

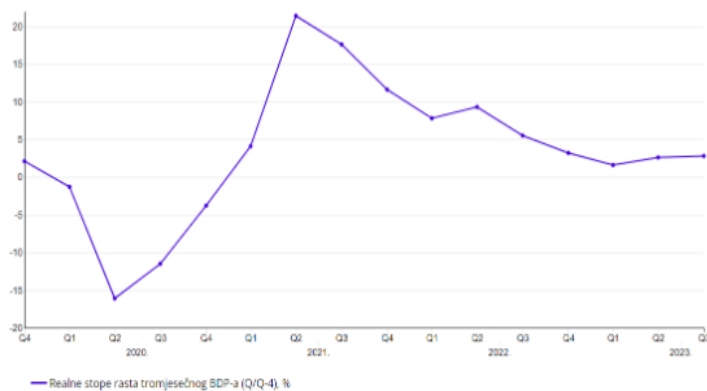
U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce. Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja. Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

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.



Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



Izvori:

- 1) Burza nekretnina (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)
- 2) Državni zavod za statistiku (<https://www.dzs.hr>)

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

7.1. Preliminarni pregled usporedivih nekretnina i grubo čišćenje

Nakon grubog čišćenja, na užem području pronađene su sljedeće odgovarajuće prodane parcele II kategorije:

Redni broj	k.č. (k.o. Zadar)	Datum sklapanja ugovora	Površina u prometu	Kategorija	Cijena €/m ²
1.	2283/6	19.4.2021.	555,00	II	117,12
2.	717/1	8.11.2022.	132,67	II	125,00
3.	2283/4	29.10.2021.	105,00	II	93,16
PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)					111,76

 nekretnine koje se isključuju iz daljnje procjene

Obrazloženje razloga isključenja: Nema isključenja.

PROSJEČNA CIJENA POREDBI KOJE ULAZE U DALJNI IZRAČUN (€/m ²)	111,76
--------------------------------------------------------------------------	--------

7.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 1447021)

Zadar. Građevinsko zemljište II kategorije u blizini procjenjivanog, zona Sm, k.č. 717/1 k.o. Zadar.

Sklopljen:	19.4.2021.
Površina (m ²):	555,00
Cijena (€):	65.000,00
Cijena (€/m ²):	117,12
ICSN:	134,34

Usporedba 2 Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 1802912)

Zadar. Građevinsko zemljište II kategorije u blizini procjenjivanog, zona Sm, k.č. 3203/1 k.o. Zadar.

Sklopljen:	8.11.2022.
Površina (m ²):	132,67
Cijena (€):	16.583,33
Cijena (€/m ²):	125,00
ICSN:	160,87

Usporedba 3 Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 1666791)

Zadar. Građevinsko zemljište II kategorije u blizini procjenjivanog, zona Sm, k.č. 2283/4 k.o. Zadar.

Sklopljen:	29.10.2021.
Površina (m ²):	105,00
Cijena (€):	9.782,30
Cijena (€/m ²):	93,16
ICSN:	142,51

Trenutno aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

179,04

Obrazloženje odabira poredbenih nekretnina: Za procjenu su odabrane tri poredbene nekretnine koje se nalaze u blizini predmetne, a prema prostornom planu su u istoj ili sličnoj zoni. Također, kao i procjenjivana nekretnina i poredbene spadaju u II kategoriju zemljišta.

8. Obrazloženje za odabir metode

METODOLOGIJA PROCJENE - POREDBENA METODA

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.


Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

Obzirom da smo pronašli dovoljan broj realiziranih prodaja poredbenih nekretnina sličnih karakteristika kao procjenjivana, u izračunu tržišne vrijednosti primijeniti će se POREDBENA METODA s dostupnim podacima iz eNekretnina.

9. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

9.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

13.1.4.							
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 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
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	145,50	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,60	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,50	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Put Bokanjca	65.000,00	134,34	179,04	1,33	86.627,96	156,09
Jurja Dobrile	16.583,33	160,87		1,11	18.456,39	139,12
Put Bokanjca	9.782,30	142,51		1,26	12.289,83	117,05
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						137,42

9.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)

k.č. 702/3 k.o. Zadar	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	
	<i>k.č. 702/3 k.o. Zadar</i>	<i>Put Bokanjca</i>	<i>Jurja Dobrile</i>	<i>Put Bokanjca</i>	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	86.627,96	18.456,39	12.289,83	
Površina zemljišta	252,00	555,00	132,67	105,00	
Cijena po metru kvadratnom	--	156,09	139,12	117,05	
Kategorija zemljišta (Pravilnik prilog 4.)	II	II	II	II	
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	137,42	156,09	139,12	117,05	
Indikator vrijednosti po m² prije odbacivanja neodgovarajućih poredbenih nekretnina	137,42	156,09	139,12	117,05	
<i>Odstupanje od prosjeka:</i>		-18,67	-1,70	20,37	
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>		14%	1%	15%	
<i>Ulazi u proračun:</i>		DA	DA	DA	
Indikator vrijednosti po m²	137,42	156,09	139,12	117,05	

* odstupanje u kakvoći s obzirom na kategoriju zemljišta (Pravilnik, Prilog 4.)

10. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

10.1. Statistička obrada i izračun

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
<i>Površina čestice (m2):</i>	252,00				
<i>Prosječna cijena nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (€/m2):</i>	137,42				
<i>Redni broj poredbe:</i>	1.	2.	3.		
<i>Odstupanje od prosjeka:</i>	-18,67	-1,70	20,37		
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>	14%	1%	15%		
<i>Kvadrat odstupanja:</i>	349	3	415		
<i>Standardno odstupanje:</i>	19,58	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<i>Dvostruko standard. odstupanje:</i>	39,15	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	34.628,78 €				

10.2. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Isključenje poredbenih nekretnina radi neuobičajenih okolnosti prikazano je i obrazloženo u točki 7.1. ovog elaborata.

10.3. Prilagođena vrijednost zemljišta

<i>Prilagođena vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi, nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja i isključenja neuobičajenih okolnosti iznosi po m²:</i>	137,42 €
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

Sveukupna tržišna vrijednost (€): 34.628,78 €

Zaokruženo: 34.600,00 €

11. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: Put Bokanjca, HR-23000 Zadar

z.k.č.: k.č. 702/3 k.o. Zadar

z.k.ul.: 11246

utvrđena je sljedeća vrijednost:

34.600,00 €

137,30 €/m²

Napomene:

Predmetno zemljište nije samostalno gradiva građevna čestica i spada u II kategoriju zemljišta.

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Izradio:

Vjeko Dizdar, ing.građ.

stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, 17. travnja 2024. godine

12. Prilozi

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Vjeko Dizdar, ing.grad.

stalni sudski vještak za procjene nekretnina

