

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VJEŠTAČENJE: br. 02/2020

REDNI BROJ: 02.

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao čest. zem. 3021, 3022, dio 3023, dio 3024, k.o. Seget Donji, cjenovni blok :
Poljoprivredno tlo, Ostalo obradivo tlo, osobito vrijedno obradivo tlo

SVRHA: Procjena vrijednosti imovine stečajnog dužnika
Procjena zemljišta



NARUČITELJ: TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6, SPLIT,

Broj predmeta : Poslovni broj : St-845/2018

IZRADILA: stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i
procjenu nekretnina
mr. Dražana Grga dipl. ing.

Split, siječanj 2020. god.



S A D R Ź A J

1. Naslovnica	
Sadržaj	2
2. Rješenje o imenovanju sudske vještakinje	3
3. Popis primijenjenih propisa i literature	5
4. Osnovni podaci	6
4.1. Zadatak	6
4.2. Opis nekretnine	6
4.3. Identifikacija i lokacija nekretnine	7
4.4. Prostorno planska obilježja	8
4.5. Legalitet nekretnine	11
5. Zatečeno stanje (očevid)	19
6. Stanje (kakvoća) promatrane nekretnine	21
7. Opće vrijednosti odnosa na tržištu	22
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	23
9. Odabir metode i obrazloženje	29
10. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	29
11. Iznos tržišne vrijednosti za procjenjivanu nekretninu	33
12. Zaključak	33
13. Prilozi	36



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj: 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-29/17
Split, 15. veljače 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 15. veljače 2017. godine

r i j e š i l a j e

I. Mr. DRAŽANA GRGA, dipl.ing.agr. iz Segeta Donjeg, Put Duždevca 9, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za poljoprivredu.

II. Sudskoj vještakinji Dražani Grga proširuje se djelatnost i na područje procjene vrijednosti nekretnina u poljoprivredi – poljoprivrednog zemljišta.

III. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Dražana Grga iz Segeta Donjeg, Put Duždevca 9, je podnijela zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za poljoprivredu, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-347/11 od 09. siječnja 2012. godine. Svom zahtjevu je priložila uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavila vještačenje i podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/4549, Urbroj: 514-05-01-02-01-17-02 od 23. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovana ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u toč. 1. izreke rješenja.



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

2

U odnosu na zahtjev za proširenje djelatnosti ovaj sud je od imenovane sudske vještakinje zatražio da dostavi mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja da li joj se može proširiti djelatnost na procjenu vrijednosti nekretnina u poljoprivredi.

Sudska vještakinja Dražana Grga je dostavila dopis Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja broj: To-35/2017 od 27. siječnja 2017. godine u kojem je navedeno da je mr. Dražana Grga dipl.ing.agr. stalni sudski vještak za agronomiju i dugogodišnji član HDSVIP. Sudski vještaci za agronomiju u proteklom periodu da su radili procjene poljoprivrednog zemljišta, poljoprivrednih nasada i kultura, za potrebe sudova, banaka, tijela uprave, što je bilo prihvaćeno od strane struke i priznato od strane naručitelja u okviru djelatnosti vještaka agronoma, te u tom smislu, smatraju da je djelatnost procjene poljoprivrednog zemljišta, svojevrsno stečeno pravo sudskih vještaka agronomске struke. Nadalje, Društvo smatra da bi zahtjev za proširenjem djelatnosti s priloženim popisom dijela procjembenih elaborata iz proteklog razdoblja bio osnovan.

Uz navedeni dopis sudska vještakinja je priložila i popis predmeta u kojima je radila procjene nekretnina u poljoprivredi, pa je odlučeno kao u toč. 2. izreke rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. Dražana Grga, Put Duždevca, 9, 21218 Seget Donji
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br.78/2015) (u daljnjem tekstu Zakon)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br.105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br.91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 115/18)
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN br. 141/13),
- Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje osobito vrijednog obradivog (P1) i vrijednog obradivog (P2) poljoprivrednog zemljišta (NN br.151/13),
- Pravilnik o metodologiji za praćenje stanja poljoprivrednog zemljišta (NN br.43/14),
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN br.141/2013)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br.91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br.88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 8/09 i 126/11)
- Prostorni planovi JLS
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I, V. Krtalić (2007)



4. OSNOVNI PODACI

4.1. Zadatak

Po nalogu Stečajnog upravitelj odvjetnika Ante Gabelice iz Splita, R. Boškovića 7/125, vještakinja je dobila zadatak izvršiti procjenu nekretnina položenih u k.o. Seget i to označenih kao čest.zem.3021, čest.zem.3022, dio čest.zem.3023 i dio čest zem.3024 ZU 5771 k.o. Seget, upisana u zemljišnoknjižnom odjelu Trogir, katastarska općina Seget. Dužnost vještaka je brižno razmotriti predmet vještačenja, pa primjenom posebnog propisa o načinu procjene vrijednosti zemljišta, prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji, te metodama procjene, pisano u tri primjerka dostaviti stečajnom upravitelju. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta izvršiti će se nakon što vještak obavi očevid na lice mjesta te uzme podatke sa terena o stanju i načinu korištenja. Vještakinja je zajedno sa vještakom geodetom i stečajnim upraviteljem obavila očevid na lice mjesta dana 28.studenoga 2019.god. te uzela potrebne podatke za izradu Elaborata. Budući površina u vlasničkom listu i katastru nije usklađena nakon izrade vještva od strane vještaka geodeta utvrdit će se stvarna površina te dostaviti podatak vještakinji radi točnog izračuna vrijednosti nekretnine. Vještakinja je Nalaz i Mišljenje vještaka geodetske struke dobila dana 24.siječnja 2020.godine u 11:46 AM, elektroničkom poštom na adresu elektroničke pošte : grgadrazana@gmail.com. Slijedi procjena nekretnina:

- Svrha : procjena nekretnina
- Lokacija : k.o. Seget Donji
- Osnovica za vrednovanje : tržišna vrijednost

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

- Dan kakvoće je 28.studenoga 2019. godine
Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije zaključivanja buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)

- Dan vrednovanja je 28.studenoga 2019 godine.
Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

4.2. Opis lokacije i nekretnine

Predmetne nekretnine označene kao čest. zem.3021 – površine 1.365 m², čest.zem.3022 - površine 821 m², dio čest.zem.3023 - površine 632 m² i čest zem.3024 - površine 584 m² i dio čest.zem.3024-površine 1.249 m², k.o. Seget Donji, nalaze se između zaobilaznice Seget Donji-Split, ima pristupni put i svu infrastrukturu, u naravi predstavlja maslinik i oranicu na kojoj se uzgajaju povrtno kulture a dio zemlje je pod maslinama a manji dio nije obrađen. Zemlja je vrlo kvalitetna i nema ograničenja u pogledu korištenja bilo kojih poljoprivrednih kultura.

Promatrano zemljište nalazi se u zoni - Poljoprivredno tlo, Ostalo obradivo tlo, osobito vrijedno obradivo tlo

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne Novine br.105/2015) čl. 10. st. 1. podst.4. predmetna zemljišta spadaju u četvrtu kategoriju zemljišta.



4.3. Identifikacija i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim iz DGU Geoportal-preglednika, katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka.

Navedeno zemljište nalazi se u k.o. Seget. Zemljište je obradivo, visoke kvalitete bez ograničenja u sadnji poljoprivrednih kultura. Ima osiguranu vodu na zemlji, struju i prilazne puteve.



Lokacija nekretnina u k.o. Seget



lokacija čest.zem.3021 k.o. Seget Donji



čest.zem.3022 k.o.Seget



dio čest.zem.3023 k.o. Seget



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



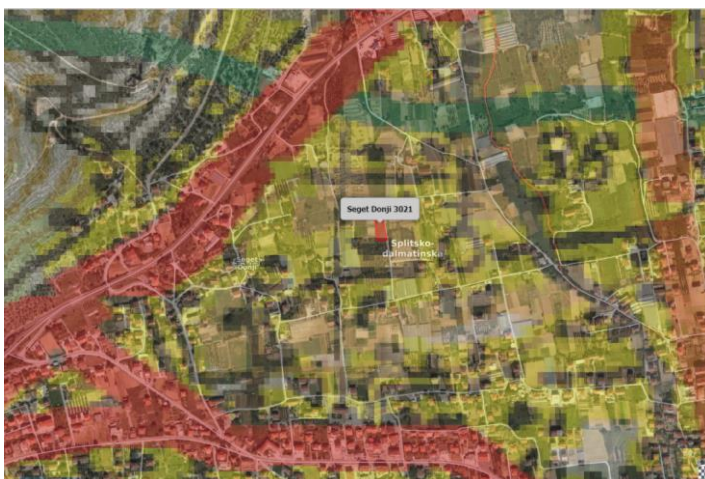
dio čest.zem.3024 k.o. Seget

4.4. Prostorno planska obilježja i planski status

Prema prostornom planu uređenja Općine Seget, utvrđene su Planom slijedeće namjene površina: **Poljoprivredno tlo**, **Ostalo obradivo tlo**, **osobito vrijedno obradivo tlo**, te se sukladno tome i procjenjuje kao takovo. Prema kartografskom prikazu br. 1. korištenje i namjena površina, mjerilo 1: 25 000, nalazi se u zoni :

Razvoj i uređenje površina izvan naselja

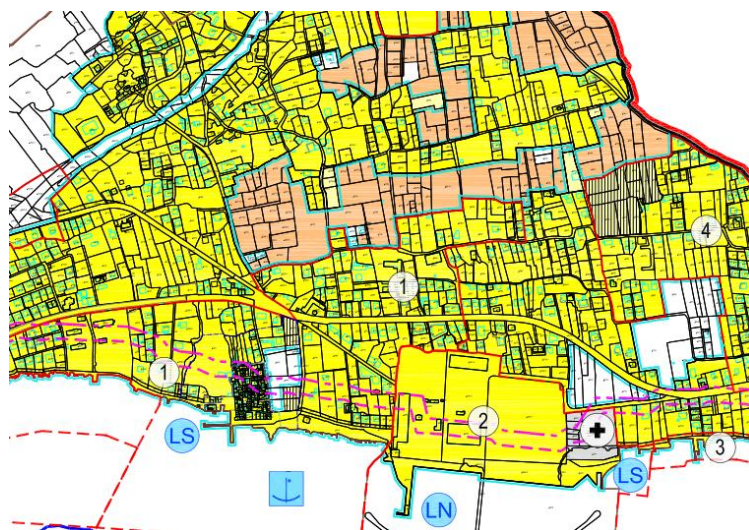
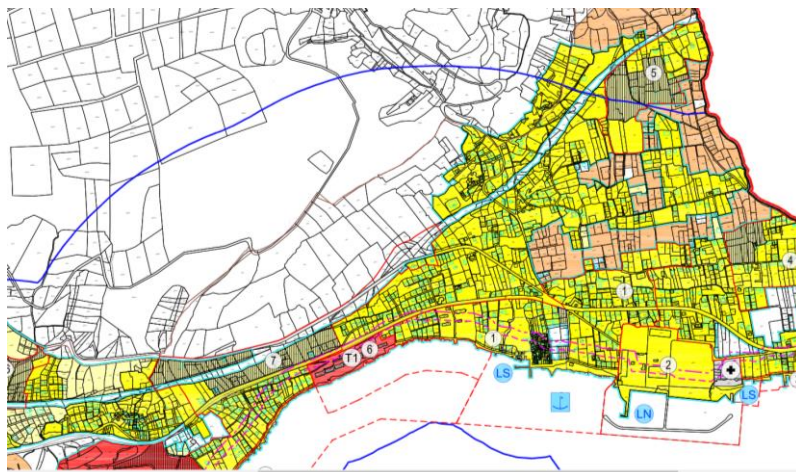
- poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene
- osobito vrijedno obradivo tlo
- vrijedno obradivo tlo - ostala obradiva tla

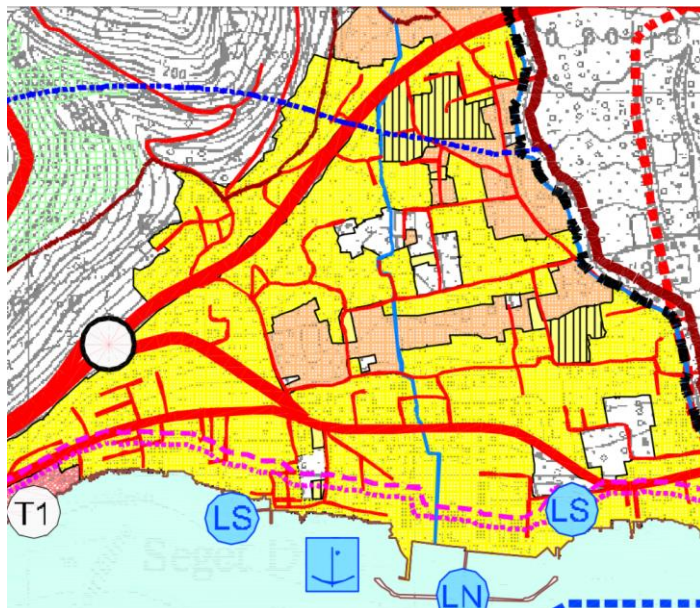


PPUOS – Prostorni plan uređenja Općine Seget



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17





RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA GOSPODARSKA NAMJENA

ISGRADENO NEISGRADENO
- NEUREĐENO



PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA
I2 - proizvodna (pretežito zanatska)



PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA
I2 - proizvodna (pretežito zanatska); K - poslovna (uslužna, trgovačka, servisna)



UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
T2 - turističko naselje



POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
E3 - eksploatacija kamena

ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

NEISGRADENO
- NEUREĐENO



ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - golf

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



VRIJEDNO OBRADIVO TLO



OSTALA OBRADIVA TLA

ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



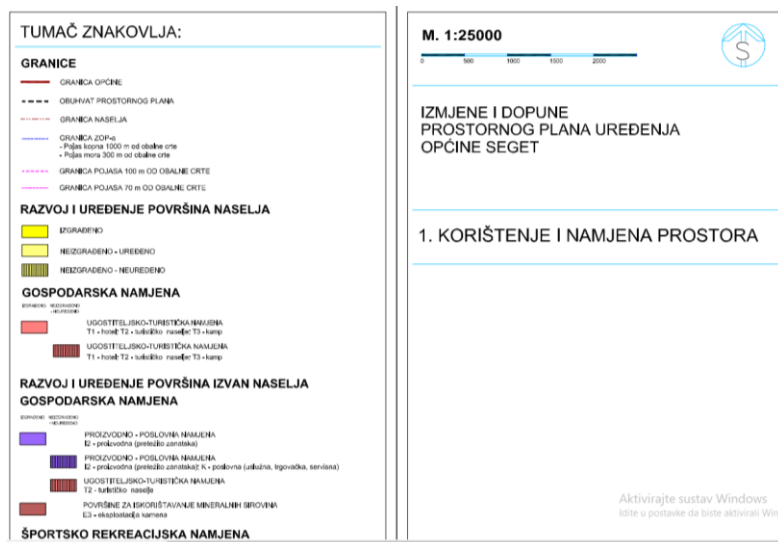
ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



M 1:25 000 izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Seget

4.5. Zemljišno knjižno stanje, katastarsko stanje i legalitet nekretnine

Katastar

Uvidom u prijepis Posjedovnog lista broj 128 za k.o. Seget Donji, Područnog Ureda za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Trogir, upisani su slijedeći podaci
udio ½, Ivica Nikola, ul. Petra Krešimira IV, 22, Donji Seget
½ Ivica Petar, ul. Petra Krešimira IV, 26, Donji Seget

- podaci o katastarskim česticama : broj katastarske čestice, adresa katastarske čestice/način uporabe katastarske čestice/ način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade
čest.zem.3021, naziva **Labdir** ukupne površine 1.462 m² od čega je ostalo neplodno 200 m², oranica 762 m² i vrt površine 500 m²;

Uvidom u prijepis Posjedovnog lista broj 290 za k.o. Seget Donji, Područnog Ureda za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Trogir, upisani su slijedeći podaci
udio 1/1, Sorić Šimun, Školski prilaz 8, Donji Seget,

-podaci o katastarskim česticama : broj katastarske čestice, adresa katastarske čestice/način uporabe katastarske čestice/ način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade
čest.zem.3022, naziva **Labdir** ukupne površine 811 m² od čega je vrt površine 100 m² i vinograd površine 711 m²;

Uvidom u prijepis Posjedovnog lista broj 284 za k.o. Seget Donji, Područnog Ureda za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Trogir, upisani su slijedeći podaci
udio 1/1, Sorić Filicijo, Težačka 35, Donji Seget,




mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

-podaci o katastarskim česticama : broj katastarske čestice, adresa katastarske čestice/način uporabe katastarske čestice/ način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade
čest.zem.3023, naziva **Labdir** ukupne površine 632 m² od čega je oranica površine 432 m² i vrt površine 200 m²;

Uvidom u prijepis Posjedovnog lista broj 307 za k.o. Seget Donji, Područnog Ureda za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Trogir, upisani su slijedeći podaci
udio 1/1 , Ševo Kate, Nepoznata bb, Donji Seget,

-podaci o katastarskim česticama : broj katastarske čestice, adresa katastarske čestice/način uporabe katastarske čestice/ način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade
čest.zem.3024, naziva **Labdir** ukupne površine 2.597 m² od čega je oranica površine 2.197 m² i maslinjak površine 400 m²;

		NESLUŽBENA KOPIJA					
							
		REPUBLIKA HRVATSKA DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR					
		Stanje na dan: 27.11.2019. 00:00					
		PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA					
		Katastarska općina: SEGET DONJI (Mbr. 330680) Posjedovni list: 128					
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe					OIB	
1/2	IVICA NIKOLA, UL.PETRA KREŠIMIRA IV. 22, DONJI SEGET					67990830604	
1/2	IVICA PETAR, UL.PETRA KREŠIMIRA IV. 26, DONJI SEGET					15452439434	
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
		1476	OGRADA	1189	36		
			PAŠNJAK	1189			
		3021	LABDIR	1462	23		
			OSTALO NEPLODNO	200			
			ORANICA	762			
			VRT	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				2651			



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2019. 00:00

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SEGET DONJI (Mbr. 330680)
Posjedovni list: 290

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SORIĆ ŠIMUN, ŠKOLSKI PRILAZ 8, DONJI SEGET	34784568088

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
		2831	BARBUŠINAC	316	30		
			DVORIŠTE	217			
			ZGRADA	99			
		3022	LABDIR	811	23		
			VRT	100			
			VINOGRAD	711			
Ukupna površina katastarskih čestica				1127			

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



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR

Stanje na dan: 27.11.2019. 00:00

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SEGET DONJI (Mbr. 330680)
Posjedovni list: 284

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SORIĆ FILICIJO, TEŽAČKA 35, DONJI SEGET	

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
		2686	BARBUŠINAC	1510	30		
			VRT	800			
			VOĆNJAK	300			
			DVORIŠTE	405			
			ZGRADA	5			
		3023	LABDIR	632	23		
			ORANICA	432			
			VRT	200			
		3131	SUDANELE	1421	21		
			ORANICA	1421			
		3132	SUDANELE	1313	21		
			ORANICA	1313			
Ukupna površina katastarskih čestica				4876			

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



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR

Stanje na dan: 27.11.2019. 00:00

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SEGET DONJI (Mbr. 330680)
Posjedovni list: 307

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠEVO KATE, NEPOZNATA BB, DONJI SEGET	

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
		2066	RASKRŽJE	431	29		
			ORANICA	431			
		2342	U SELU	25	34	KD	
			OSTALO NEPLODNO	25			
		2423	VRTAL	48	34		
			VRT	48			
		3024	LABDIR	2597	23		
			ORANICA	2197			
			MASLINJAK	400			
		3025/6	LABDIR	237	23		
			PUT	237			
Ukupna površina katastarskih čestica				3338			

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



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

Zemljišna knjiga

REPUBLICA HRVATSKA		IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE				
Općinski sud u Splitu ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR Stanje na dan: 13.11.2019. 00:33		Verificirani ZK uložak				
Katastarska općina: 330680, SEGET		Broj ZK uložka: 5771				
Broj zadnjeg dnevnika: Z-23815/2019 Aktivne plombe:						
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE						
A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3095/1	ORANICA I VINOGRAD BABUŠINAC			5354	
		UKUPNO:			5354	
B						
Vlastovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa					Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 107121/856640 MARJANOVIĆ-ŠEVO JOZO POK.IVANA					
2.	Suvlasnički dio: 18821/856640 SORIĆ FILE POK.JAKOVA					
3.	Suvlasnički dio: 3496/856640 SORIĆ VICE POK.JAKOVA					
4.	Suvlasnički dio: 18820/856640 SORIĆ VICE POK.JAKOVA					
5.	Suvlasnički dio: 18820/856640 SORIĆ FILE POK.JAKOVA					
6.	Suvlasnički dio: 3496/856640 SORIĆ VICE POK.JAKOVA					
7.	Suvlasnički dio: 11158/856640 SORIĆ VICE POK.JAKOVA					
8.	Suvlasnički dio: 14223/856640 SORIĆ VICE POK.JAKOVA					
9.	Suvlasnički dio: 430/856640					



mr. Dražana Grga dipl. ing.agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

SORIĆ FILE POK.JAKOVA
10. Suvlasnički dio: 26483/856640
IVICA NEDELJKA ŽIVANA
11. Suvlasnički dio: 87783/856640
SORIĆ IVKA UD. JURE

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 13.11.2019, 14:01:56 Stranica: 1

Katastarska općina: 330680, SEGET IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5771

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12. Suvlasnički dio: 116960/856640	AMYCLAE D.O.O., OIB: 12775270642, OKRUG DONJI, KRALJA ZVONIMIRA 30	
12.2	Zaprimljeno 12.07.2019.g. pod brojem Z-23815/2019 na 12 (12.1) ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-845/2018 08.07.2019, nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza AMYCLAE d.o.o.	
13. Suvlasnički dio: 62789/856640	MILJAK SILVANA, OIB: 83272795314, MASLENIČKA 15,KNIN	
14. Suvlasnički dio: 75040/856640	MOKOVIĆ DESA, OIB: 20520461415, SPLIT, STONSKA 8	
15. Suvlasnički dio: 103840/856640	ŠEVO VJEKOSLAV, OIB: 18832237975, SEGET DONJI, PUT GORNJIH VRATA 3	

16. Suvlasnički dio: 89440/856640
ŠPIKA IVAN, OIB: 15832576614, SEGET DONJI, HRVATSKIH ŽRTAVA 46
17. Suvlasnički dio: 97920/856640
ŠEVO IVAN-IVO, OIB: 27736299756, SEGET DONJI, PUT GORNJIH VRATA 3

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem RZ-274/2015 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Zaprimljeno 10.03.2014. broj RZ-80/14 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Trogiru od 04.rujna 2015. posl.br.RZ-80/2014 zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka i zabilježba prijave predlagatelja i to: Moković Desa ž. Ante (OIB:20520461415) za 469/5354 ili 75040/856640, Ševo Vjekoslav pok.Joze (OIB: 18832237975) za 469/5354 ili 103840/856640, Špika Ivan pok.Josipa (OIB:15832576614) za 559/5354 ili 89440/856640 i Ševo Ivan-Ivo (OIB:27736299756) za 612/5354 ili 97920/856640 dijela na č.zem.3095/1.	PRIENOS IZ Z. U. 1674

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 12 (116960/856640)			
1.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem RZ-274/2015 Prvenstveni red upisa: Z-2644/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 03.03.2011. broj Z-525/11 Na temelju ugovora o zajmu sa osnivanjem založnog prava na nekretnini od 07.02.2011.g. potvrđenog kod javnog bilježnika Zrinka Milić-Štrkalj, Split, pod br. OV-1458/11 uknjižuje se pravo zalog na teret 731/5354 dijela č. zem. 3095/1 Vukmirović Anite rod. Ivica, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 24.286,77 kuna zajedno sa eventualnim zakonskim zateznim kamatama i troškovima nastalim radi naplate tražbine, u korist: HAJDIĆ MIRA, OIB: 33624188331, SPLIT, TRŠČANSKA 46	24.286,77 KN	Sporadni uložak PRIENOS IZ Z. U. 1674
1.2	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem RZ-274/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk ul 1674 k.o SEGET		



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

Katastarska općina: 330680, SEGET

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5771

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 12 (116960/856640)			
2.1	Zaprimljeno 20.02.2017.g. pod brojem Z-6174/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U SINJU OVR-4632/2016 03.02.2017, a radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja: - iznos zakonske zatezne kamate na podmireni iznos glavnice od 3.001,12 kuna, zakonska zatezna kamata koja teče od 27. lipnja 2014. g. pa do trenutka namirenja na dan 10. rujna 2014. godine, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena u korist: FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST , OIB: 85828625994, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 80	3.001,12 KN	vezano uz B 12 (12.1)
2.2	Zaprimljeno 20.02.2017.g. pod brojem Z-6174/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 20.02.2017.g. pod brojem Z-6174/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U SINJU OVR-4632/2016 03.02.2017, a radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja - iznos glavnice od 47.482,23 kune, uvećan za zakonsku zateznu kamatu koja teče od 27. lipnja 2014. do 31. srpnja 2015., po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. g. pa do namirenja, po stopi određenoj uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem podlugodištu za pet postotnih poena, u korist: FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST , OIB: 85828625994, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 80	47.482,23 KN	
2.4	Zaprimljeno 20.02.2017.g. pod brojem Z-6174/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		na 2.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.11.2019.

I. U e – verificiranom izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišno knjižni odjel Trogir, u ZK. ul. 5771, KO Seget, upisano je:

A Posjedovnica, Prvi odjeljak

redni broj 1.- čest. zem.3095/1, oznaka zemljišta – oranica i vinograd Babušinac- površina 5354 m²

B vlastovnica:

- 1.suvlasnički dio : 107121/856640, Marjanović-Ševo Jozo pok. Jakova
- 2.suvlasnički dio:18821/856640,Sorić File pok. Jakova
- 3.suvlasnički dio :3496/856640,Sorić Vice pok.Jakova
- 4.suvlasnički dio :18820/856640, Sorić Vice pok.Jakova
- 5.suvlasnički dio :18820/856640, Sorić Vice pok.Jakova
- 6.suvlasnički dio 3496/856640,Sorić Vice pok.Jakova
- 7.suvlasnički dio 11158/856640,Sorić Vice pok.Jakova
- 8.suvlasnički dio14223/856640,Sorić Vice pok. Jakova
- 9.suvlasnički dio 430/856640,Sorić File pok.Jakova
10. suvlasnički dio: 26483/856640,Ivica Nedeljka ž.Ivana
11. suvlasnički dio :87783/856640,Sorić Ivka ud.Jure
12. suvlasnički dio :11960/856640 AMYCLAE d.o.o., OIB 12775270642,Okrug Gornji, Kralja Zvonimira 30
13. suvlasnički dio :62789/856640, Miljak Silvana, Maslenička 15, Knin
14. suvlasnički dio 75040/856640,Moković Desa, Split, Stonska 8
15. suvlasnički dio :103840/856640, Ševo Vjekoslav,Seget Donji,Put Gornjih vrata3
16. suvlasnički dio : 89440/856640,Špika Ivan,Seget Donji,Hrvatskih žrtava 46
17. suvlasnički dio :97920/856640,Ševo Ivan-ivo,Seget Donji,Put Gornjih vrata 3

C Teretovnica



1. Na suvlasnički dio : 12 (116960/856640),
Sadržaj upisa- uknjižba, založno pravo zaprimljeno 03.03.2011 broj Z-525/11,
zaprimljeno 20.02.2017.god. pod brojem Z-6174/2017 i ostalo

Stanje nije usklađeno

5. ZATEČENO STANJE

Očevid je izvršen dana 28.11.2019 godine i tom prigodom je utvrđeno postojeće stanje nekretnine i uzeti su svi potrebni podaci kako bi se mogla dati procjena tržišne vrijednosti zemljišta. Do navedenih nekretnina se dolazi asfaltiranim putem širine cca 2,5m. Na nekretnini su dijelom zasađene poljoprivredne sezonske kulture, peršin, kupus, dijelom je maslinik a dijelom je neobrađeno. Na nekretnini je osigurana voda za zalijevanje poljoprivrednih kultura. Po pedološkom sastavu zemljište je katastarske klase – vinograd, maslinik, oranica te je za pretpostaviti da se obavljala poljoprivredna proizvodnja tih kultura a danas se sade uobičajene kulture, povrtna, maslinik i dijelom ima zasađene vinove loze. Prema načinu iskorištavanja je klasirana je kao oranica i maslinik, vinograd i oranica a isto je određeno na osnovu terenskih i vodnih prilika, stupnju inklinacije, zasjenjenosti, gospodarskim uvjetima za proizvodnju, prikladnosti zemljišta za uporabu. Nekretnina je prikladna za poljoprivrednu uporabu i nema ograničavajućih faktora u pogledu sadnje bilo koji poljoprivrednih kultura.

● KONFIGURACIJA

- oblik: pravilan,
- nagib: nema
- klizište: nema
- odvodnja površinskih voda : terenom

● INFRASTRUKTURA

- vodovodna: ima
- kanalizacijska: nema
- električna: ima
- telefonska: ima

● PRISTUP PROMETNOJ POVRŠINI

- ima

● GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE

- nisu predmet procjene

● POLJOPRIVREDNE POBOLJŠICE

- nisu predmet procjene



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



Fotografije s očevida



6. STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost za koju bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji na temelju tržišnih cijena, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Poljoprivredna vrijednost zemljišta sastoji se od vrijednosti samog zemljišta i od vrijednosti poljoprivrednih kultura koje na njemu rastu. Da bi se dobila vrijednost zemljišta po ovim kriterijima nužno je da se za svaku od kultura izračuna čista zarada (ukupna zarada – troškovi proizvodnje).

Promatrane nekretnine su plodno poljoprivredno zemljište, na kojem su zatečene zasađene jednogodišnje sezonske povrtno poljoprivredne kulture i višegodišnje kao što je maslinik i dijelom malo trsa vinove loze. Zemljište je pravilnog oblika, obrađeno.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Seget stanje nekretnine za procjenu je:

- vrsta nekretnine : Ostala obradiva tla – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene
- kategorija zemljišta: IV kategorija

Prema čl. 10. stavak 1. podstavak 4. zemljište je IV kategorije.

U IV. kategoriju zemljišta svrstavaju se zemljišta izvan građevinskog područja i razlikuju se:

a) poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih datosti u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (npr. u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (npr. zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

b) poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na tržišnu vrijednost uslijed blizine područja koja su već urbanistički uređena ili područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj ili naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama. Ovakve površine nazivaju se pogodna poljoprivredna zemljišta. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su viša razina tržišne vrijednosti u odnosu na zemljišta u unutrašnjosti, naročito povoljan položaj poljoprivrednog zemljišta za bavljenje poljodjelstvom i dobra prometna povezanost, blizina središnjih naselja, kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici, način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

c) površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima iz Zakona o prostornom uređenju. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice su pravo građenja i služnosti. Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje. U pravilu tržišna vrijednost prava i tereta dobiva se kao razlika između tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je neopterećena pravom i tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je tim pravom opterećena (diferencijski postupak).

Zabilježbe hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine. Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnine i kroz udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza. Neuobičajene ili osobne okolnosti nastaju kada su kupoprodajne cijene ugovorene suprotno uvjetima o procjeni vrijednosti nekretnina. Kupoprodajne cijene mogu biti pod



utjecajem neuobičajenih okolnosti kada je postojao izvanredni interes prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Kupoprodajne cijene mogu biti pod utjecajem osobnih okolnosti kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske, gospodarske ili druge vrste.

Ukoliko se već prigodom vođenja i evaluacije zbirke kupoprodajnih cijena s dovoljnom sigurnošću može utvrditi utjecaj neuobičajenih okolnosti, takve kupoprodajne cijene upisat će se u zbirku kupoprodajnih cijena s oznakom da su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti i neće se izdavati u izvadcima iz zbirke kupoprodajnih cijena. Ukoliko se radi o značajnom odstupanju o procjeni vrijednosti nekretnina koji treba utvrditi u samom postupku procjene vrijednosti nekretnina, onda se to odnosi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje iz prethodnoga stavka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma). Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na temelju rezultata primijenjene metode.

Za definiranje tržišne cijene nekretnina, uz parametre koje propisuje poredbena metoda, korišteni su i faktori utjecaja na vrijednost poljoprivrednog zemljišta.

Međutim zbog sličnosti poljoprivredno stambenih kompleksa, mogućnosti međuvremenskog izjednačavanja i mala odstupanja u cjenovnom bloku mikroregije (nekoliko susjednih k.o. u okruženju), koristila sam postojeće transakcije obzirom da su verificirane i sastavni su dio baze podataka e nekretnina, a pogotovo što se radi o istim/sličnim nekretninama za koje postoje podaci iz kupoprodajnih ugovora i što zemljište ne podliježe amortizaciji pa nema umanjenja knjigovodstvene vrijednosti.

Dakle, za interkvalitativno i međuvremensko izjednačavanje prilikom određivanja početne cijene za predmetni areal, korištene su četiri novije transakcije na predmetnom području. Sve četiri nekretnine su kompatibilne promatranim poljoprivrednim česticama, odnosno korigirane korektivnim faktorima, obzirom da je definirana prosječna tržišna cijena za cjenovni blok svake predmetne katastarske općine.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku. Ovaj će se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljivati na stranicama DZS-a, dok će u bazi podataka Eurostata zamijeniti hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada reprezentirao kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015. Hrvatska narodna banka prestaje s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN). Metodologija te obveza razvoja i implementacije ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. godine

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se i preko indeksnih nizova (bazni indeks). S obzirom da isti još nisu izvedeni od strane nadležnih procjeniteljskih povjerenstava, koristi se



Indeks cijena stambenih nekretnina DZS. Ideksni nizovi su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (www.hnb.hr/statistika/statistike - podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/ Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina). Indeks Cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Nakon procjene cijena pojedinih atributa za svaku je nekretninu moguće odrediti njezinu čistu cijenu, tj. cijenu koja je korigirana za utjecaj pojedinih atributa dane nekretnine, poput lokacije na kojoj se nekretnina nalazi, površine i dr. Dinamika čistih cijena izravno se koristi za izračun HICN-a. Prema metodologiji ovakav indeks, za razliku od primjerice indeksa prosječne cijene ili medijana kvadrata stambenog prostora, korigira kretanje cijena za moguću pristranost u podacima uzrokovanu činjenicom što je u nekom razdoblju prodan neuobičajeno velik broj iznadprosječno ili ispodprosječno kvalitetnih nekretnina.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje, kod ovih nekretnina služila sam se podacima za slične nekretnine preuzetim iz informacijskog sustava eNekretnine.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Odabir nekretnina i njihove cijena izvršila sam isključenjem najviše i najniže cijene iz razloga što je evidentirani promet nekretnina obavljen 2012.godine a sukladno Pravilniku uzima se promet zadnje četiri godine dok cijene u 2014.godini i 2015.godini sam isključila jer se znatno razlikuju od odabranih.

Na području *Općine Seget* obavljene su transakcije istog cjenovnog bloka za poljoprivredno zemljište i to 3 nekretnine u 2012.godini, tri u 2013.god., tri u 2014.godini što se ne može prihvatiti jer se sukladno Pravilniku uzima promet zadnje četiri godine tako da sam isključila sve navedene. Isključila sam i nekretninu iz 2018 godine jer cijenom znatno odstupa od poredbenih budući ne pokazuje dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor čestice a to su:

I. Iteracija

1. čest.zem.2514 k.o. Seget Donji, naziva Konacvine u naravi vrt površine 1768 m², datum ugovora 21.02.2012.god. cijena po 1/m² - 119,73 Kn
2. čest.zem.2513.k.o. Seget Donji, naziva Konacvine u naravi vrt površine 2917 m², datum ugovora 21.02.2012.god. cijena po 1/m² - 119,73 Kn
3. čest.zem.2511.k.o. Seget Donji, naziva Konacvine u naravi vrt površine 721 m², datum ugovora 21.02.2012.god. cijena po 1/m² - 119,73 Kn
4. čest. zem.- , k.o. Seget Donji, naziva - u naravi površine 145 m², datum ugovora 15.05.2013.god.cijena po 1m² -52,12 Kn
5. čest. zem. k.o. Seget Vranjica, naziva- u naravi – površine 750 m², datum ugovora 04.02.2013.god.cijena po 1m² - 1,00 Kn
6. čest. zem. k.o. Seget Vranjica, naziva- u naravi – površine 5.000 m², datum ugovora 15.03.2013.god.cijena po 1m² - 15,16 Kn



7. čest. zem.- k.o. Seget Donji, naziva- u naravi – površine 3 m², datum ugovora 13.06.2014.god. cijena po 1m² - 12.623,79 Kn
8. čest. zem. k.o. Seget Donji, naziva- u naravi – površine 2 m², datum ugovora 03.07.2014.god.cijena po 1m² - 9.468,15 Kn
9. čest. zem. k.o. Seget Vranjica, naziva- u naravi – površine 3.668 m², datum ugovora 09.10.2014.god.cijena po 1m² - 166,49 Kn
10. čest. zem.- k.o. Seget Donji, naziva- u naravi - površine 950 m², datum ugovora 14.08.2018.god. cijena 1 m² - 78,15 Kn

Budući da na području Općine Seget nrrma dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena vještakinja sukladno članku 8.stavak 4. Zakona i članka 35.stavka 2.Pravilnika može pronaći odnosno koristiti kupoprodajne cijene iz drugih područja. Procjeniteljica smatra sukladno indeksima razvijenosti da gradovi i općine smješteni uz more teritorijalno uz navedneu Općinu pokazuju dovoljna podudarna obilježja s općinom Seget te su u tu svrhu detaljno analizirani prostorni planovi, kupoprodajni ugovori a sve sa svrhom pronalaska nekrentina odnosno kupoprodajnih cijena koja imaju slične karakteristike. Slijeodm navedneog pronašla sam nekretnine na području Grada Trogira, Grada Kaštela i Općine Marina. Slijedi detaljan prikaz promatranih nekretnina :

Promet nekretnina u **Općini Marina**, istih pedoloških karakteristika tla, *ostala obradiva tla*, te sam utvrdila promet slijedećih nekretnina :

II. Iteracija

1. čest.zem.3446/1, k.o. Marina, površine 280 m², datum ugovora 25.02.2019.god. cijena 1 m²- 178,57 Kn
2. čest.zem.3426/2, k.o. Marina, površine 338 m², datum ugovora 29.09.2016.god. cijena 1 m²- 374,95 Kn
3. čest.zem.3561/1, k.o. Marina, površine 349 m², datum ugovora 06.09.2018.god. cijena 1 m²- 286,53 Kn
4. čest.zem.4192, k.o. Marina, površine 409 m², datum ugovora 04.09.2017.god. cijena 1 m² - 134,47 Kn
5. čest.zem.4193/2, k.o. Marina, površine 584 m², datum ugovora 31.08.2018.god. cijena 1 m²- 154,10 Kn
6. čest.zem.4207, k.o. Marina, površine 600 m², datum ugovora 04.09.2017.god. cijena 1 m²- 123,33 Kn
7. **čest.zem.4326/1, k.o. Marina, površine 2.326 m², datum ugovora 09.07.2018.god. cijena 1 m²- 241,40 Kn**

a izlučila sam čest. pod brojem 7 koja pokazuje dovoljno podudarnosti sa čest. zem. koja se procjenjuje po površini, kvaliteti tla, položaju, cijeni i godini transakcije

III. Iteracija

Promet nekretnina u **Gradu Trogiru**, istih pedoloških karakteristika tla, *ostala obradiva tla*, te sam utvrdila promet slijedećih nekretnina :

1. čest.zem.-, k.o. Trogir, površine 54 m², datum ugovora 27.10.2017.god. cijena 1 m²- 277,77 Kn
2. čest.zem.-, k.o. Trogir, površine 2.565 m², datum ugovora 11.10.2018.god. cijena 1 m²- 603,18 Kn
3. **čest.zem.2204, k.o. Trogir, površine 481 m², datum ugovora 03.01.2017.god. cijena 1 m²- 311,85 Kn**
4. **čest.zem.2139, k.o. Trogir, površine 1.016 m², datum ugovora 05.02.2016.god. cijena 1 m²- 316,92 Kn**

te sam izlučila čest. pod brojem 3.i 4. koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa čest. zem. koja se procjenjuje po površini, kvaliteti tla, položaju, cijeni i godini transakcije

IV. Iteracija

Izvršen je uvid u promet nekretnina Kaštel Štafilić i Kaštel Novi, istih pedoloških karakteristika tla te sam utvrdila promet slijedećih nekrentina :



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj: 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

1. čest.zem. 976/1, k.o. K.Štafilić, površine 1.993 m², datum ugovora 05.06.2017.god. cijena 1 m²- 148,73 Kn
2. čest.zem. 976/2, k.o. K.Štafilić, površine 1.993 m², datum ugovora 05.06.2017.god. cijena 1 m²- 148,73 Kn
3. čest.zem. 581/2, k.o. K.Novi, površine 2.100 m², datum ugovora 18.10.2017.god. cijena 1 m²- 142,85 Kn
4. čest.zem. 317/1, k.o. K.Novi, površine 928 m², datum ugovora 08.11.2016.god. cijena 1 m²- 187,66 Kn
5. čest.zem. 1345, k.o. K.Lukšić, površine 1.280 m², datum ugovora 24.04.2019.god. cijena 1 m²- 222,78 Kn

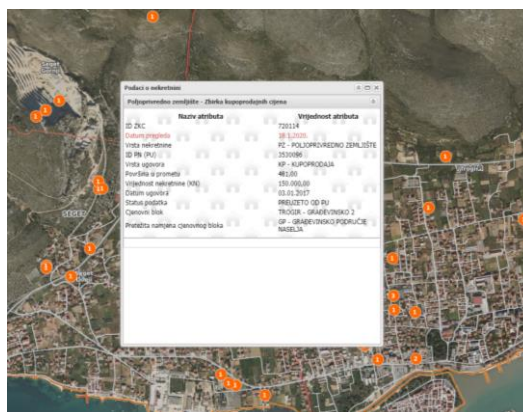
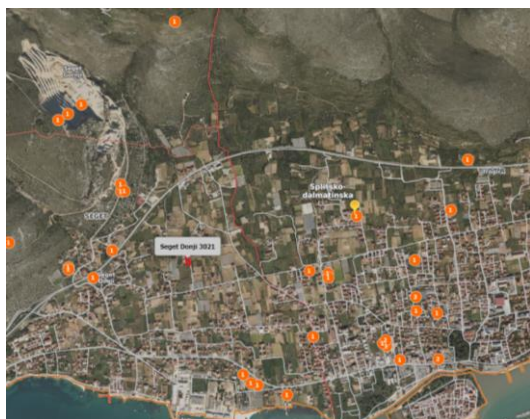
a izlučila sam čest. pod brojem 5. koja pokazuje dovoljno podudarnosti sa čest. zem. koja se procjenjuje po površini, kvaliteti tla, položaju, cijeni i godini transakcije

	čest.zem.	Površina m ²	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena Kn
7.	čest.zem.4326/1	2.326 m ²	Marina	09.07.2018.	241,40 Kn
3.	čest.zem.2204	481 m ²	Trogir	03.01.2017.	311,85 Kn
4.	čest.zem.2139	1.016 m ²	Trogir	05.02.2016.	316,92 Kn
5.	čest.zem.1345	1.280 m ²	K.Lukšić	24.04.2019.	222,78 Kn

USPOREDBA 1 ID PN (PU) 3530096

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište znake č.z.2204, k. o. Trogir, površine 481m², realizirana prodaja 03.01.2017. god. za 150.000,00 Kn

Obilježja: veličina zemljišta: 481 m² ; kupljeno po cijeni: 311,85 Kn/m²;



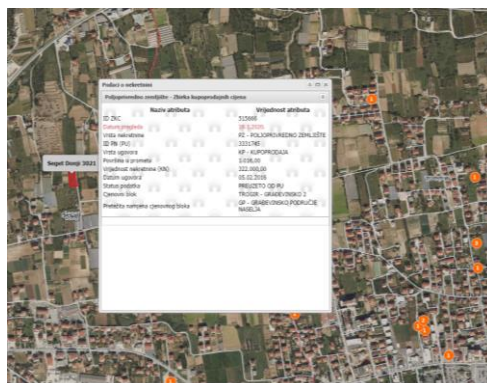
Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	720114
	Vrsta nekretnine	18.1.2020.
	ID PN (PU)	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
	Vrsta ugovora	3530096
	Površina u prometu	KP - KUPOPRODAJA
	Vrijednost nekretnine (KN)	481,00
	Datum ugovora	150.000,00
	Status podatka	03.01.2017
	Cjenovni blok	PREUZETO OD PU
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	TROGIR - GRAĐEVINSKO 2
		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
		NASELJA



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj: 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

USPOREDBA 2 ID PN (PU) 3331745

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z.2139, k.o. Trogir, površine 1.016 m²,
realizirana prodaja 05.02.2016. god. za 322.000,00 Kn
Obilježja: veličina zemljišta: 1.016 m²; kupljeno po cijeni: 316,92 Kn/m²;



Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		515666
Datum pregleda		18.1.2020.
Vrsta nekretnine		PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3331745
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		1.016,00
Vrijednost nekretnine (KN)		322.000,00
Datum ugovora		05.02.2016
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		TROGIR - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

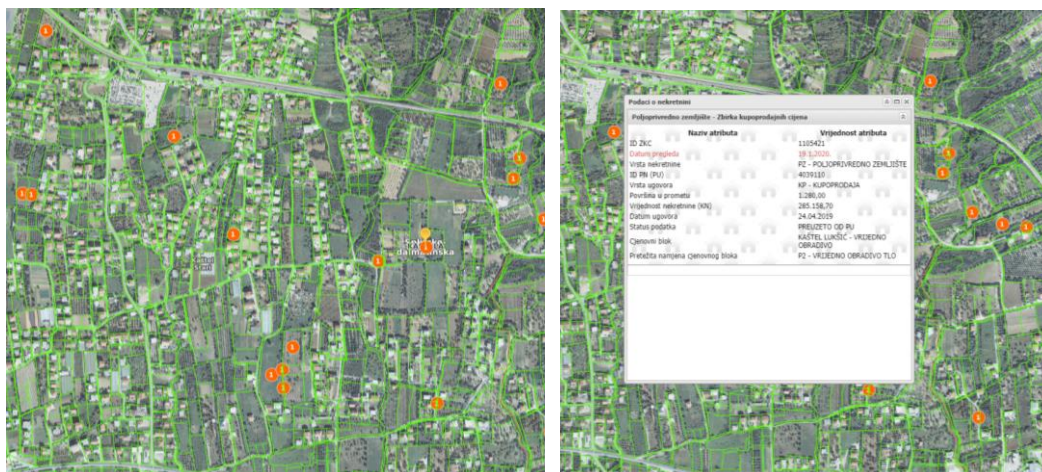


mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

USPOREDBA 3 ID PN (PU) 4039110

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z.1345, k.o. Kaštel Lukšić, površine 1.280 m²,
realizirana prodaja 24.04.2019. god. za 285.158,70 Kn

Obilježja: veličina zemljišta: 1.280 m²; kupljeno po cijeni: 222,78 Kn/m²;



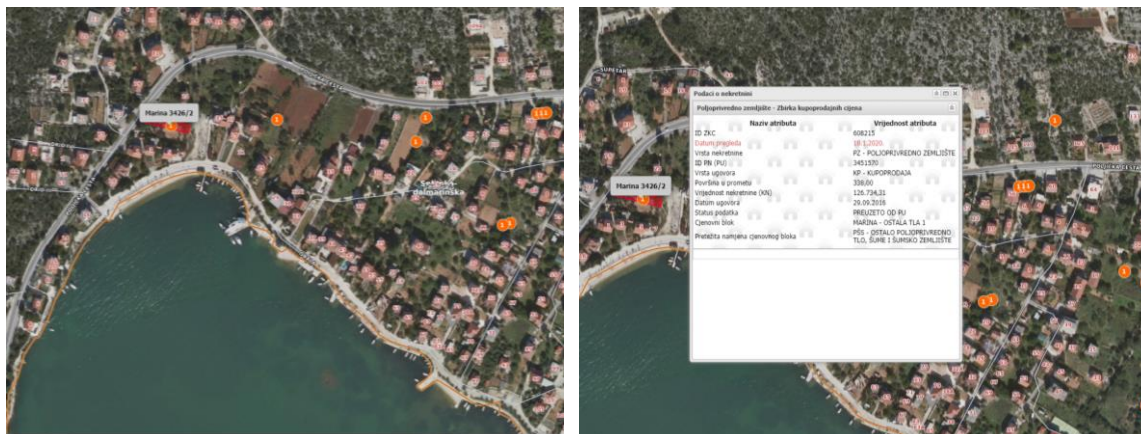
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1105421
Datum pregleda	19.1.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4039110
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.280,00
Vrijednost nekretnine (KN)	285.158,70
Datum ugovora	24.04.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAŠTEL LUKŠIĆ - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

USPOREDBA 4 ID PN (PU) 3852004

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z.4326/1, k.o. Marina, površine 2.326 m²,
realizirana prodaja 09.07.2018. god. za 561.502,21 Kn
Obilježja: veličina zemljišta: 2.326 m²; kupljeno po cijeni: 241,40 Kn/m²;



Podaci o nekretnini	
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	730979
Datum pregleda	11.1.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3604062
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	11.111,00
Vrijednost nekretnine (KN)	207.546,24
Datum ugovora	01.06.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RUĐINA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š - ŠUMA



9. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje četiri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Za ovu vrstu nekretnine prema čl. 24 Zakona, za izračun tržišne vrijednosti primijenit će se poredbena metoda.

9.1. POREDBENA METODA – proces utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta

Za odabrane transakcije potrebno je provesti međuvremensko izjednačavanje, isključivanje neuobičajenih okolnosti i statističku obradu i izračun.

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvтку iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina).

Godina	Tromjesežje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾						Tromjesežne stope promjene (u %) ²⁾						Godišnje stope promjene (u %) ³⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2002		62,10	—	—	68,83	52,47	70,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2003		72,70	—	—	79,27	64,09	78,55	—	—	—	—	—	17,1	—	—	—	15,2	22,1	12,0
2004		83,40	—	—	91,95	74,00	85,29	—	—	—	—	—	14,8	—	—	—	16,0	15,6	6,5
2005		94,32	—	—	103,31	84,59	95,57	—	—	—	—	—	13,0	—	—	—	12,4	14,2	12,2
2006		107,79	—	—	116,34	98,52	108,56	—	—	—	—	—	14,3	—	—	—	12,6	16,5	13,6
2007		122,72	—	—	133,42	113,69	117,96	—	—	—	—	—	13,9	—	—	—	14,7	15,4	8,7
2008		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44	—	—	—	—	—	1,2	—	—	—	-0,5	4,1	-0,4
2009		117,83	120,53	117,31	123,47	114,37	115,62	—	—	—	—	—	-5,0	-2,1	-6,8	-7,9	-3,4	-3,3	
2010		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09	—	—	—	—	—	-6,3	-7,8	-5,2	-6,9	-4,4	-4,0	
2011		110,86	113,85	110,08	112,11	110,70	105,55	—	—	—	—	—	0,2	1,9	-1,0	-0,4	1,2	-0,5	
2012		105,83	112,75	107,29	109,92	105,74	108,04	—	—	—	—	—	-1,6	-0,3	-2,5	-2,0	-1,8	-0,5	
2013		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61	—	—	—	—	—	-3,9	-3,5	-4,2	-5,8	-3,0	-4,1	
2014		102,88	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	—	—	—	—	—	-1,6	-2,1	-1,3	-1,3	-2,0	-0,8	
2015		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	—	—	—	—	—	-2,9	-0,1	-1,4	-2,1	-3,3	-2,7	
2016		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	—	—	—	—	—	0,9	-3,4	1,8	0,7	1,3	-0,8	
2017		104,75	98,52	106,45	100,08	105,74	99,73	—	—	—	—	—	3,8	-0,1	4,8	4,3	4,4	0,6	
2002	1. tr.	60,83	—	—	66,97	51,86	62,96	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2002	2. tr.	60,12	—	—	66,26	50,82	60,93	-1,2	—	—	—	-1,1	-1,8	0,0	—	—	—	—	—
2002	3. tr.	63,53	—	—	71,08	53,38	70,17	5,7	—	—	—	7,3	4,6	1,8	—	—	—	—	—
2002	4. tr.	63,92	—	—	71,02	53,70	72,49	0,6	—	—	—	-0,1	0,6	3,3	—	—	—	—	—
2003	1. tr.	69,56	—	—	78,92	62,00	78,82	8,9	—	—	—	7,9	11,7	0,7	14,4	—	—	—	—
2003	2. tr.	71,59	—	—	77,65	63,70	76,83	2,9	—	—	—	2,1	6,3	-2,5	19,1	—	—	—	—
2003	3. tr.	72,34	—	—	78,31	64,84	76,94	1,9	—	—	—	0,6	1,7	0,1	13,9	—	—	—	—
2003	4. tr.	77,28	—	—	85,11	67,74	81,60	0,8	—	—	—	8,7	4,5	6,1	20,9	—	—	—	—
2004	1. tr.	76,78	—	—	87,02	69,32	81,36	1,8	—	—	—	2,2	2,3	-0,3	13,2	—	—	—	—
2004	2. tr.	81,40	—	—	89,67	72,82	81,64	3,3	—	—	—	3,0	5,0	-0,4	13,7	—	—	—	—
2004	3. tr.	84,20	—	—	93,16	74,24	86,55	3,5	—	—	—	3,9	2,9	0,8	16,5	—	—	—	—
2004	4. tr.	89,49	—	—	97,94	79,92	91,86	6,2	—	—	—	5,1	7,7	6,1	19,8	—	—	—	—
2005	1. tr.	89,52	—	—	97,98	80,97	88,86	0,9	—	—	—	0,0	1,3	-3,3	13,6	—	—	—	—
2005	2. tr.	93,28	—	—	102,29	83,94	93,36	4,2	—	—	—	4,4	3,7	5,1	14,6	—	—	—	—
2005	3. tr.	94,94	—	—	105,55	83,44	96,84	1,7	—	—	—	3,2	-0,6	3,7	12,5	—	—	—	—
2005	4. tr.	99,65	—	—	107,43	90,02	103,21	5,1	—	—	—	1,8	7,9	6,6	11,4	—	—	—	—
2006	1. tr.	103,64	—	—	114,87	92,46	102,83	4,0	—	—	—	6,9	2,7	-0,4	15,8	—	—	—	—
2006	2. tr.	105,08	—	—	111,43	97,11	107,86	1,4	—	—	—	-3,0	5,9	4,9	12,7	—	—	—	—
2006	3. tr.	107,56	—	—	114,15	98,45	110,27	2,4	—	—	—	2,4	2,4	2,9	13,4	—	—	—	—
2006	4. tr.	114,85	—	—	124,90	105,05	113,26	6,7	—	—	—	9,4	5,6	2,7	15,3	—	—	—	—
2007	1. tr.	118,32	—	—	129,49	107,92	115,45	3,0	—	—	—	3,7	2,7	1,9	14,2	—	—	—	—
2007	2. tr.	123,62	—	—	134,96	113,97	116,35	4,8	—	—	—	4,0	5,5	0,8	17,1	—	—	—	—
2007	3. tr.	125,08	—	—	135,13	116,83	120,11	1,7	—	—	—	0,3	2,6	3,2	16,3	—	—	—	—



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

3. kv.	126.34	126.03	127.87	124.23	122.94	118.18	1.9	2.1	1.8	0.4	4.0	1.8	1.9	—	—	-0.7	4.5	-1.8
4. kv.	123.02	121.27	125.24	129.44	119.90	117.65	-2.6	-2.8	-1.9	-3.6	-2.5	-2.4	-1.2	-1.4	-1.8	-2.7	2.4	-1.9
2009. 1. kv.	122.58	123.62	123.01	129.27	117.28	119.14	-0.4	1.9	-1.8	-0.1	-1.4	1.3	-0.5	1.6	-1.6	-3.1	2.0	1.4
2. kv.	118.48	122.15	117.18	124.07	114.87	114.85	-3.3	-1.2	-4.7	-4.0	-2.2	-3.9	-4.5	-1.1	-6.8	-7.2	-2.3	-1.6
3. kv.	116.37	120.83	114.55	120.41	114.11	112.90	-1.8	-1.1	-2.2	-2.9	-0.5	-1.4	-7.9	-4.1	-10.3	-10.3	-6.5	-4.4
4. kv.	114.28	115.53	114.50	120.11	111.48	107.88	-1.8	-4.4	0.0	-0.2	-2.4	-4.4	-7.1	-4.7	-8.8	-7.2	-6.4	-8.3
2010. 1. kv.	112.07	113.93	111.75	115.02	109.80	109.92	-1.9	-1.4	-2.4	-3.7	-1.6	1.9	-8.8	-7.8	-9.2	-10.8	-6.5	-7.7
2. kv.	110.49	112.20	111.84	111.14	110.70	109.89	-1.4	-3.3	0.2	-3.9	1.8	0.0	-6.7	-8.8	-4.5	-10.4	-3.5	-4.1
3. kv.	109.52	109.63	110.63	112.10	107.58	108.53	-0.9	-0.5	-1.2	0.9	-2.8	-1.2	-5.9	-9.3	-3.4	-6.9	-5.7	-3.8
4. kv.	109.80	110.97	110.36	111.25	109.69	109.00	0.3	0.9	-0.2	-0.8	2.0	-0.5	-3.9	-4.3	-3.8	-7.4	-1.9	0.1
2011. 1. kv.	109.81	109.30	109.56	110.21	108.42	107.76	-0.9	-1.1	-0.7	-0.9	-1.2	-0.2	-2.9	-4.1	-2.0	-4.7	-1.1	-2.0
2. kv.	110.53	112.98	109.90	111.56	111.23	107.96	1.6	3.4	0.3	1.2	2.6	0.2	0.8	2.6	-1.8	0.4	0.5	-1.6
3. kv.	111.31	113.91	110.58	113.02	111.32	108.65	0.7	0.8	0.6	1.3	0.1	0.6	1.8	0.8	0.0	0.8	3.5	0.1
4. kv.	111.99	116.00	110.26	113.06	111.82	109.84	0.6	1.8	-0.3	0.6	0.4	1.1	2.0	4.9	-0.1	2.2	1.9	1.7
2012. 1. kv.	111.38	115.41	109.59	112.52	111.28	109.09	-0.6	-0.5	-0.8	-1.8	-0.5	0.0	2.3	5.8	0.0	2.1	2.8	2.8
2. kv.	109.08	114.15	107.85	110.41	110.02	108.98	-1.3	-1.1	-1.5	-1.9	-1.1	-0.8	-0.6	1.0	-1.8	-1.0	-1.1	0.9
3. kv.	109.09	112.83	107.50	109.44	109.21	108.67	-0.7	-1.2	-0.4	-0.9	-0.7	-0.3	-2.0	-0.9	-2.8	-3.2	-1.9	0.8
4. kv.	105.40	108.60	104.12	107.31	104.43	104.62	-3.4	-3.7	-3.1	-1.9	-4.4	-3.7	-5.9	-6.4	-5.6	-5.6	-6.6	-4.8
2013. 1. kv.	105.28	110.72	102.69	106.31	105.75	103.68	-0.1	2.0	-1.4	-1.9	1.2	-1.9	-0.5	-4.1	-6.3	-6.4	-5.0	-5.7
2. kv.	104.63	108.07	103.19	103.16	105.24	104.96	-0.6	-2.4	0.5	-2.0	-0.5	1.3	-4.8	-5.3	-4.4	-6.8	-4.3	-3.7
3. kv.	104.97	109.24	103.05	103.19	106.99	101.84	0.3	1.1	-0.1	0.0	1.7	-3.0	-3.8	-3.2	-4.1	-5.7	-2.0	-6.3
4. kv.	103.63	107.39	102.01	102.36	104.13	104.05	-1.3	-1.7	-1.8	-0.9	-2.7	2.1	-1.7	-1.1	-2.0	-4.6	-0.3	-0.6
2014. 1. kv.	102.94	105.29	101.98	102.04	103.28	103.24	-0.7	-2.0	0.0	-0.3	-0.8	-0.7	-2.2	-4.9	-0.7	-3.1	-2.3	-0.3
2. kv.	103.82	106.19	102.83	102.23	104.71	103.47	0.9	0.9	0.9	0.2	1.4	0.2	-0.8	-1.7	-0.3	-0.9	-0.5	-1.4
3. kv.	103.00	107.84	100.87	102.29	102.89	100.04	-0.8	1.6	-1.9	0.1	-1.9	1.5	-1.9	-1.3	-2.1	-0.9	-4.0	3.1
4. kv.	102.44	100.98	100.07	102.17	102.80	99.43	-0.8	-0.9	-0.8	-0.1	0.1	-0.3	-1.4	-0.5	-1.9	-0.7	-1.3	-4.4
2015. 1. kv.	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20	-1.1	-5.6	1.0	-0.5	-1.8	0.8	-1.8	-4.2	-4.8	-0.4	-2.2	-2.9
2. kv.	99.13	98.87	99.33	99.64	98.47	100.50	-1.9	-2.2	-1.8	-1.8	-2.5	0.3	-4.5	-7.1	-3.4	-3.3	-6.0	-2.9
3. kv.	99.98	100.98	99.37	99.92	100.51	99.14	-0.7	-2.3	0.0	0.1	1.6	-1.4	-3.0	-0.4	-1.5	-2.3	-2.6	-5.6
4. kv.	99.98	99.48	100.18	98.62	100.51	100.16	0.1	-1.5	0.8	-1.3	0.5	1.0	-2.1	-0.9	0.1	-2.5	-2.2	0.7
2016. 1. kv.	101.21	98.07	101.73	100.43	101.77	100.21	1.3	-0.4	1.5	1.8	1.3	0.0	0.2	-1.8	0.8	-1.2	0.8	0.0
2. kv.	100.20	98.80	101.23	99.91	100.33	100.52	-0.9	-3.3	-0.5	-0.5	-1.4	0.3	1.2	-2.9	1.9	0.1	1.9	0.0
3. kv.	101.31	98.87	102.30	101.96	101.80	97.74	1.8	0.9	1.1	2.1	1.5	-2.8	1.5	-4.3	2.9	2.0	1.8	-1.4
4. kv.	100.75	94.84	101.87	100.56	101.39	98.26	-0.6	-1.9	-0.3	-1.4	-0.4	0.5	0.8	-4.7	1.8	2.0	0.9	-1.9
2017. 1. kv.	100.85	92.88	102.51	100.72	102.25	99.53	0.1	-2.1	0.5	0.2	0.8	-2.8	-0.4	-0.3	0.8	0.3	0.5	-4.7
2. kv.	104.55	98.71	106.17	102.69	100.50	100.93	3.7	4.1	3.6	2.9	4.2	5.7	4.3	0.9	4.9	2.8	6.2	0.4
3. kv.	105.13	97.76	106.65	106.45	106.48	100.20	0.6	1.1	0.5	3.7	-1.1	-0.7	3.8	1.1	4.3	4.4	3.6	2.5
4. kv.	105.45	98.73	110.48	110.48	108.87	102.28	3.2	1.0	3.6	3.8	3.0	2.1	7.6	4.1	8.3	9.8	7.2	4.1
2018. 1. kv.	100.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57	0.9	0.3	1.0	1.6	1.7	-2.8	0.5	0.6	0.9	11.4	8.1	4.2
2. kv.	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	89.84	-0.2	-0.5	-0.1	2.1	-1.1	-0.6	4.5	1.9	6.9	11.5	2.6	-0.9
3. kv.	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51	2.8	2.3	2.9	3.9	2.6	1.6	6.8	3.1	7.5	11.8	6.4	0.3
4. kv.	113.54	101.49	116.00	119.62	113.59	102.20	1.1	0.7	1.2	0.7	1.2	1.5	4.7	2.8	5.9	8.5	4.4	-0.3
2019. 1. kv.	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	109.59	3.6	7.4	3.0	4.3	4.6	-1.4	7.4	10.1	7.1	11.4	7.4	1.8
2. kv.	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24	2.6	-2.2	3.2	4.8	0.5	1.6	10.4	8.2	10.7	14.5	9.1	3.3

Izvor baznog indeksa: DZS, objavljeno na stranicama HNB, Bilten

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Međuvremensko izjednačavanje za izabrane transakcije provest će se pomoću indeksnih nizova DZS danih u tablici ovog elaborata. Indeksi nizovi odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina za područje Jadran.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, odstupa svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, parcela na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 7; 19. i 20. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj: 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

9.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

cijena iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za poljoprivredno zemljište

članak 4. stavak 18., Zakona; članak 6. i 7. Pravilnika

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
r.b.	KATAstarska ČESTICA I KAT. OPĆINA	POVRŠINA m ²	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA kn/m ²	DATUM KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA NAGODBE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR B/A	MEĐUVR. IZJEDNAČENA CIJENA kn/m ²
1.	2204,Trogir	481	311,85	3.1.2017	102,25	119,24	1,17	363,67
2.	1345,Lukšić	1.280	222,78	24.4.2019	118,67	119,24	1,00	223,85
3.	2139,Trogir	1.016	316,92	5.2.2016	101,77	119,24	1,17	371,32
4	4326/1,Marina	2.326	241,40	9.7.2018	118,67	119,24	1,00	242,56

9.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

čl.4.st.1podst.9.Zakona, čl.10,11,14,15.Prilog 6. i 7. članak 20.Pravilnika., čl.27.Pravilnika

	procjenjivana nekretnina	usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3	usporedba 4
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena		150.000,00	285.158,70	322.000,00	561.502,21
Površina	2.597	481	1.280	1.016	2.326
Cijena kn/m ²		311,85	222,78	316,93	241,40
EKONOMSKI ASPEKTI					
Datum transakcije		3.1.2017	24.4.2019	5.2.2016	25.2.2019
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,17	1,00	1,17	1,17
Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²		363,67	223,85	371,33	282,84
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo				
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1	1	1	1
Prilagođena cijena kn/m ²		363,67	223,85	371,33	282,84
INDEKS RAZVIJENOSTI MRRFEU (NN 132/17)					
Usporedna lokacija		105,783	104,697	105,783	100,56
Procjenjivana lokacija		102,785	102,785	102,785	102,785
Koeficijent korekcije		1	1	1	1



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

prilagođena prodajna cijena kn/m ²		363,67	223,85	371,33	282,84
OBILJEŽJA NEKRETNINE					
Kategorija	IV	IV	IV	IV	IV
Namjena	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
Obilježja nekretnine		1	1	1	1
Daljnja obilježja nekretnine		1	1	1	1
Položajna obilježja		1	1	1	1
Utjecaj okoliša		1	1	1	1
Posebna obilježja	nema	1	1	1	1
Prilagođena cijena kn/m ²	nema	363,67	223,85	371,33	282,84
Indikator vrijednosti kn/m ²	310,42				
Kontrola (čl.19.Pravilnika <+-40%		0%	0%	0%	0%

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima) članka 4.st.1.točka 15.Zakona). Negativni koeficijenti znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenih razloga manje vrijedna dok pozitivni koeficijenti znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenih razloga više vrijedna. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi <+-40% izlazne vrijednosti) čl.19.Pravilnika)

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. neuknjiženih tereta, (plodo uživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

9.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

članak 4. stavak 1. Pravilnika

RB	KUPOPRODAJNA CIJENA kn	POVRŠINA m ²	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA kn/m ²	NADNEVAK KUPOPRODAJE datum	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA kn/m ²	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITV. IZJEDNAČENA CIJENA kn/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSLUTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSLUTNIH)
1.	150.000,00	481	311,85	3.1.2017	363,67	363,67	17,15	53,24	2834,96
2.	285.158,70	1.280	222,78	24.4.2019	223,85	223,85	27,89	86,57	7494,91
3.	322.000,00	1.016	316,93	5.2.2016	371,33	371,33	19,62	60,91	3710,06
4	561.502,21	2.326	241,40	25.2.2019	282,84	282,84	8,89	27,58	760,73
PROSJEK:									
Standardna odstupanja (+/-)									
Pravilo dva-sigma (+/-)									
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn/m ²) – ZAOKRUŽENO									
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)									

Nema neuobičajenih ili osobnih okolnosti, sve usporedne nekretnine smatraju se relevantnima za procjenu jer nijedna kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od **±30%**.

10. IZNOS TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROCJENJIVANE NEKRETNINE

1 m² x 310,00 kn/m² ili 41,70 €

11. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata, procjenjivane su nekretnine označene kako slijedi:

- Tijelo 1.dio čest. zem.3095/1 (**dio kč.zem.3024**), neobrađena oranica u površini od **1249 m²**,
- Tijelo 2. dio čest. zem. 3095/1 (**kč.zem.3022**) dijelom maslinik, dijelom obrađena oranica u površini od **821 m²**,
- Tijelo 3.dio čest. zem.3095/1 (**kč.zem.3021**), neobrađena oranica u površini od **1365 m²**,
- Tijelo 4.dio čest. zem.3095/1 (**kč.zem.3023**), obrađena oranica u površini od **632 m²**,
- Tijelo 5.dio č. zem. 3095/1 (**dio kč. zem. 3024**), maslinik u površini od **584 m²** sve k.o. Seget Donji,

Tržišna vrijednost utvrđena je prema odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Primjenjivana metoda procjene je rezultirala slijedećim iznosom:

$$\begin{aligned}
 1249 \text{ m}^2 \times 310,00 \text{ Kn} &= 387.190,00 \text{ Kn} \\
 821 \text{ m}^2 \times 310,00 \text{ Kn} &= 254.510,00 \text{ Kn} \\
 1365 \text{ m}^2 \times 310,00 \text{ Kn} &= 423.150,00 \text{ Kn} \\
 632 \text{ m}^2 \times 310,00 \text{ Kn} &= 195.920,00 \text{ Kn} \\
 584 \text{ m}^2 \times 310,00 \text{ Kn} &= 181.040,00 \text{ Kn}
 \end{aligned}$$



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

- vrijednost zemljišta ukupne površine 4.651 m²**1.441.810,00 Kn**

Sveukupno: 1.441.810,00 Kn

Budući suvlasnički dio AMYCLAE d.o.o. iznosi 116960/856640 to od ukupne procijenjene vrijednosti njen dio iznosi 196.855,26 Kn

Na terenu nisu vidljive granice između pojedinih suvlasnika.

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Na dan vrednovanja 28.studenoga 2019. godine srednji tečaj iznosi 1€ = 7,432497 Kn

IZJAVA PROCJENITELJICE:

Procjembeni elaborat – procjena vrijednosti nekretnine izrađen je sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i pozitivnim propisima RH.

Prilikom izrade Elaborata djelovala sam kao neovisna stranka i nisam osobno zainteresirana za predmet procjene. Naknada za izradu Elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti. Vještakinja ima odgovarajuću stručnu spremu i potrebno ovlaštenje za izradu ovog Elaborata.

Split, 25. siječnja 2020.god.

Izradila

mr. Dražana Grga dipl. ing.
stalni sudski vještak za poljoprivredu i
procjenu nekretnina



UPORABA DOKUMENTA:

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine.
- U procjembenom elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na uviđaju i iz dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa: e-zemljišna knjiga, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i priključaka
- Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke niti druge analize tla, nisu istraživana ostala prava ili uvjeti te nije izražen njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine
- Vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeći su jedino uz uvažavanje istih
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznijeto temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je iznijeti i drugačije mišljenje i tumačenje navedenih podataka.
- U procjenu vrijednosti nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije u ovom elaboratu su provjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelju kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ne prihvaća nikakva odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog elaborata je zabranjena bez pisanog odobrenja od strane Procjeniteljice.
- Procjeniteljica osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Procjeniteljica u postupku procjene nije utvrdila postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

PRILOZI