

Vjeko Dizdar, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Put Stanova 122A, HR-23000 Zadar
+385981932878; vjeko.dizdar@gmail.com

NALAZ I MIŠLJENJE –
Poslovni broj: Ovr-522/2023



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **1. ulica 2, HR-23235 Zukve-Vrsi**
k.č. 4642, k.o. Vrsi

Naručitelj: **OPĆINSKI SUD U ZADRU, Borelli 9, 23000 Zadar**

Svrha: **Procjena tržišne vrijednosti u ovršnom postupku**

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



Zadar, 27. ožujka 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.

R J E Š E N J E

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

r i j e š i o j e

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 Đerd


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:
ELJKO ER
Vrijeme potpisivanja:
08-02-2021
09:36:08



DN:
C=HR
O=UPANIJSKI SUD
2.5.4.97=#13004852393734363533031373231
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:

• 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 postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
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, 38/09, 153/09,
143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima
(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

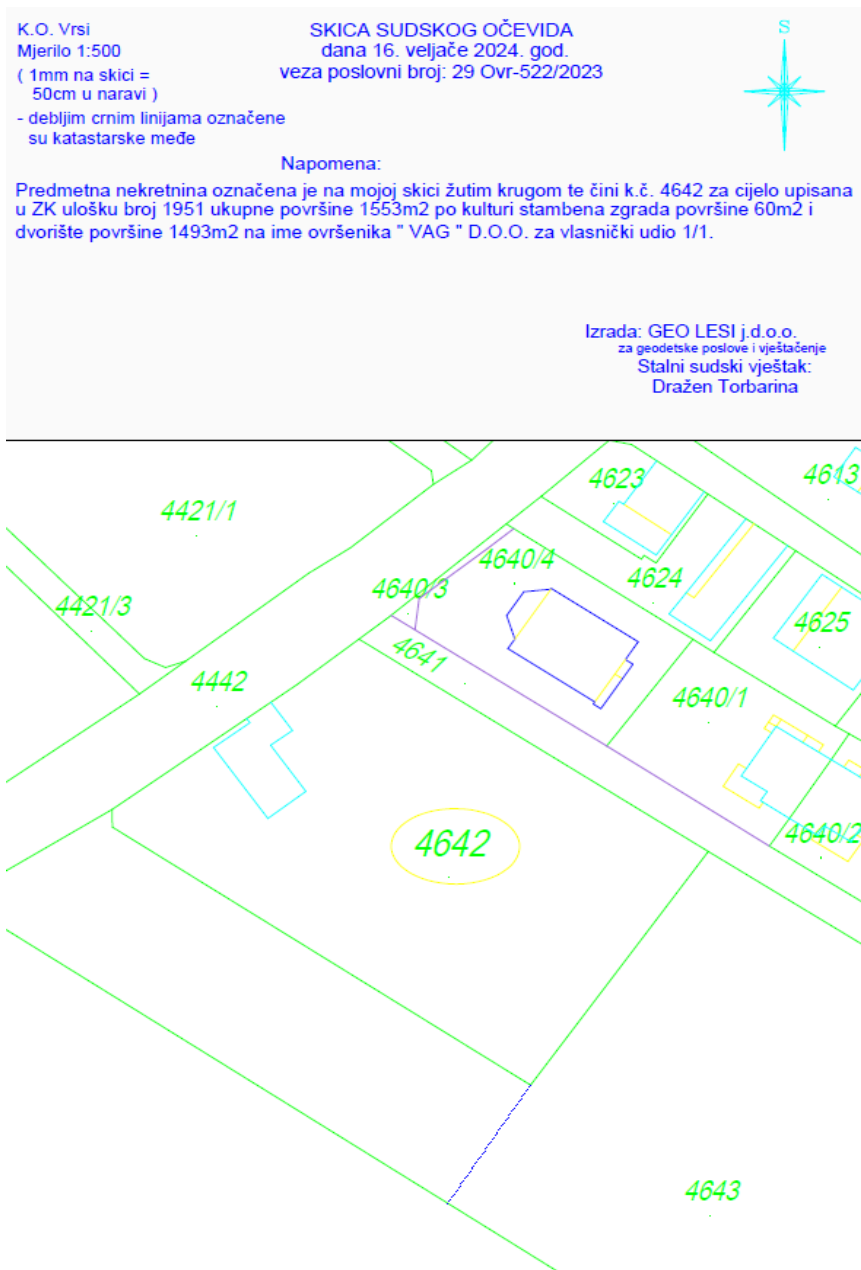
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, svibanj 2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i
Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2023., Državni zavod za statistiku, Zagreb,
siječanj 2024.

3. Zadatak

Na zahtjev OPĆINSKI SUD U ZADRU, Borelli 9, 23000 Zadar izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku (ovrhovoditeljice Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava Zadar zastupana po zz Općinskom državnom odvjetništvu u Zadru, Građansko upravni odjel protiv ovršenika Stečajne mase iza VAG, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge "u stečaju" zastupanog po stečajnom upravitelju Predragu Filajdiću, a ovaj po punomoćniku odvjetniku Ivanu Žalcu) i to građevinskog zemljišta k.č. 4642 k.o. Vrsi.

Dan kakvoće: 16.02.2024.

Dan vrednovanja: 27.3.2024.



Stanje na dan: 05.02.2024.

k.č.br.: 4642

Izvorno mjerilo 1:1000



Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
 Stanje na dan: 05.02.2024. 19:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335185, VRSI

Broj ZK uložka: 1951

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10623/2007
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	4642	76	ZUKVE DVORIŠTE STAMBENE ZGRADE	1553 1493 60	
		UKUPNO:		1553	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Na temelju čl. 75 st. 3 Zakona o građenju zabilježuje se da je upis građevine izvršen bez priložene uporabne i građevinske dozvole.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 " VAG " D.O.O., ZADAR, IVE DULČIĆA BB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.09.2006. broj Z-9854/06 zabilježuje se odbijen prijedlog Milić Andrije za uknjižbu prava vlasništva na čest.4642.	
2.1	Zaprimljeno 22.09.2006. broj Z-10323/06 Na temelju rješenja o ovrši ovog suda pod posl. br. Ovr-1230/06 od 14. rujna 2006. god. zabilježuje se ovrha pod gornjim poslovnim brojem radi naplate novčane tražbine Porezne uprave Zadar u iznosu od 1.088.279,41 kn sa zateznom kamatom od 15% od 09. rujna 2006. god. do isplate, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 10.890,00 kn na teret čest. zem. 4642 k.o. Vrsi, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 14.11.2006. broj Z-12622/06 Zabilježuje se odbijen prijedlog VAG d.o.o., za provedbu Sporazumnog raskoda ugovora o kupoprodaji na teret čest.4642.	

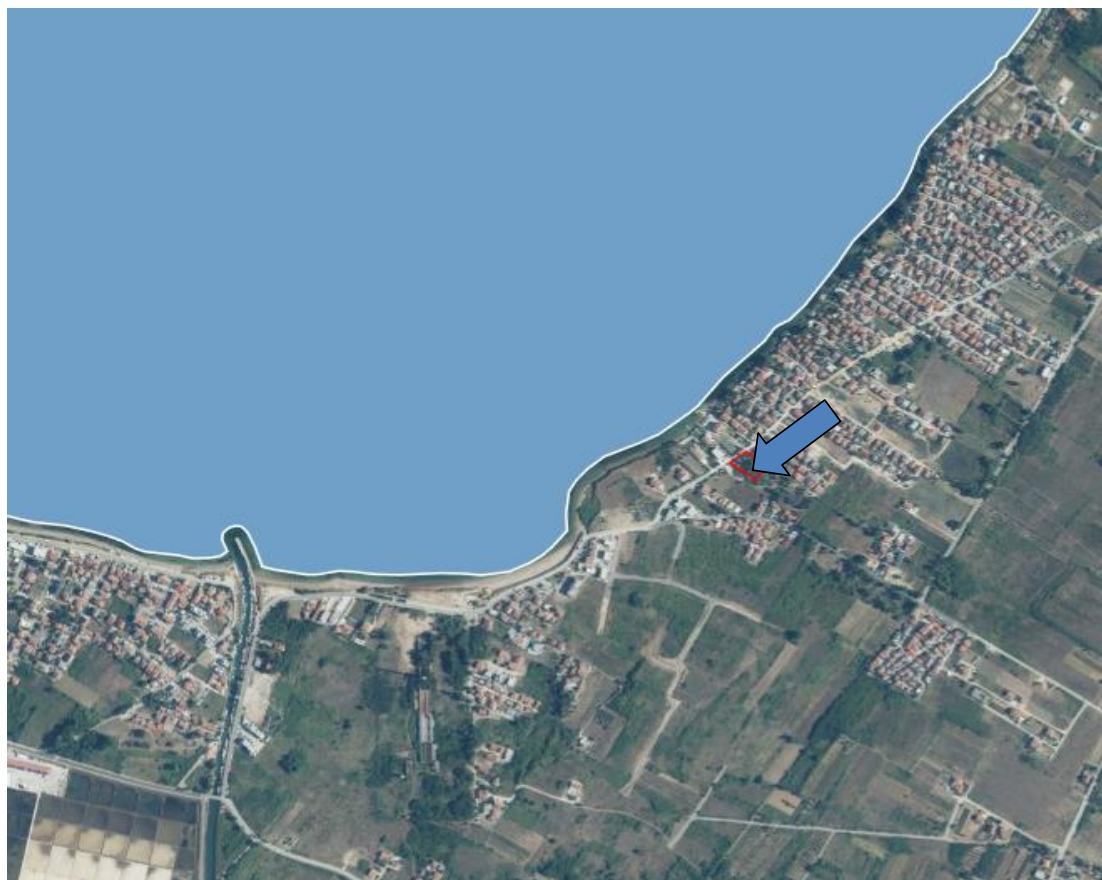
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.12.2005. broj Z-12786/2005 Na temelju ugovora o kreditu broj:9010919653 sklopljenog u Zadru dana 22. prosinca 2005.god., ovjerenog kod javnog bilježnika mr.sc. Davora Mišković u Zadru pod posl.br. OU-875/05, i prijedloga, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 62.000,00 EUR-a (šezdesetdvijetisuće eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR tečajne liste Banke važeće na dan korištenja kredita s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini od 6,05% koja je promjenjiva, sa rokom otplate kredita od 240 mjeseci, na teret nekretnine u A-posjedovnici, u korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. ZAGREB, ZAGREB, RAČKOVA 6	62.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.02.2024.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u vikend naselju Vrsi-Zukve na adresi 1.ulica 2, Zukve na udaljenosti od cca. 100 m od mora. Lokacija nekretnine je vrlo dobra. Prometna povezanost je vrlo dobra.



OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je autokamp sa više prizemnih građevina na k.č. 4642, k.o. Vrsi, no budući da za objekte nije dostavljen dokaz o legalnosti koji je zatražen na očevidu, isti nisu predmet procjene. Biti će procijenjena samo vrijednost zemljišta prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

ISKAZ PREDMETNE PARCELE PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
1951	Vrsi	4642	4642	stambene zgrade i dvorište	1.553
POVRŠINA (m ²):					1.553

Vlasnik: Prema ZK izvatku VAG d.o.o. 1/1

PROSTORNO - PLANSKI STATUS - na dan kakvoće

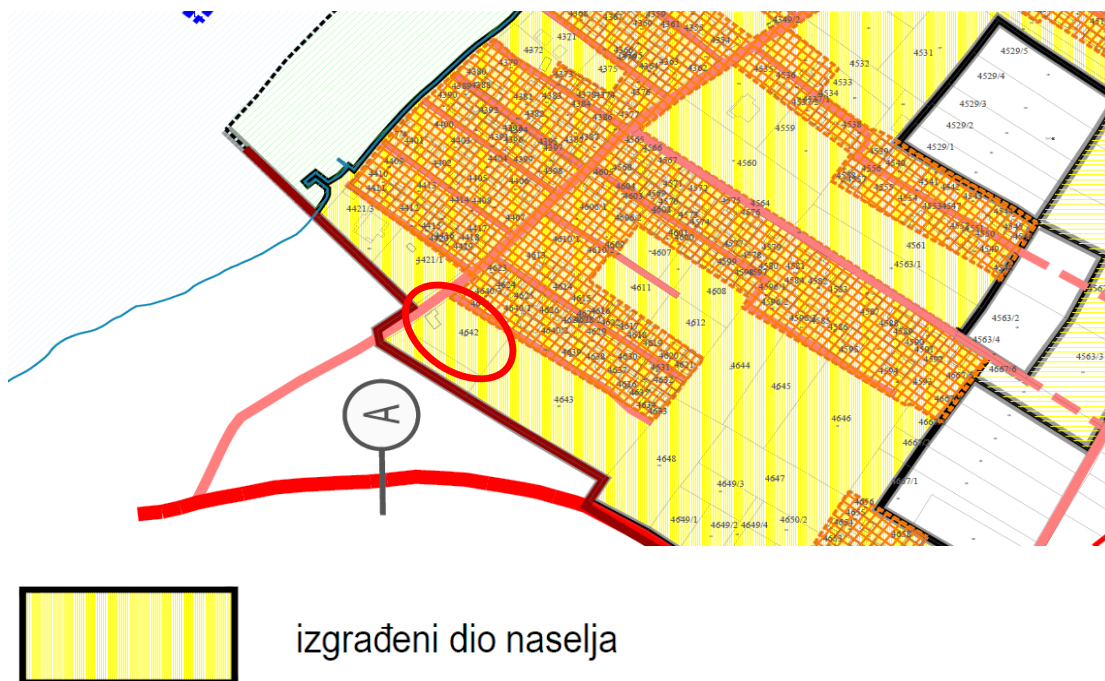
STATUS ZGRADA U PROSTORU

Nije dostavljen dokaz o legalnosti zatražen na očevidu.

PROSTORNO - PLANSKI STATUS ZEMLJIŠTA

Izvod iz PPU-a Općine Vrsi (II Izmjene i dopune PPU Općine Vrsi iz 03/23)

Kartografski prikaz 4.1 - Građevinsko područje naselja Vrsi



Čestica se prema Izmjenama i dopunama PPU-a Općine vrsi nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

5. Rezultati očevida

Napomena: Pristup unutar objekata nije bio moguć. Nekretnina je pregledana izvana, a procjena će se izvršiti na temelju onih parametara koji su poznati.

FOTOGRAFIJE









6. Utvrđivanje kakvoće

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Vrsta nekretnine:	GZ-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Površina parcele (m ²):	1.553 m ²
Lokacija / adresa:	1. Ulica br.2, Vrsi - Zukve
Vrsta korištenja:	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja
Okoliš:	Izgrađene i neizgrađene katastarske čestice, na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi
Konfiguracija:	nagib zemljišta: nema znatnijeg nagiba oblik zemljišta: pravilan odvodnja površinskih voda: terenom klizište: -
Infrastruktura:	prometni sustav: da vodoopskrba i odvodnja: da elektroopskrba: da
Cjenovni blok:	VRSI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka:	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
Kategorija:	I kategorija - doneseni su svi prostorni planovi i ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole.

7. Odabir metode procjenjivanja

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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.

Zaključak:

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, utvrdit će se vrijednost zemljišta POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), odnosno podaci s internetskog portala podacima sa portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - eNekretnine

Nakon grubog čišćenja pronađene su sljedeće čestice koje su mjerodavne za daljnju procjenu:

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA MJERODAVNA ZA PROCJENU k.č. 4642, k.o. Vrsi

Usporedba 1 [Kupoprodajni ugovor \(izvor eNekretnine - ID ZKC 1801985\)](#)

Vrsi - Zukve. Građevinsko zemljište, k.č. 4643 k.o. Vrsi.

Sklopljen: 25.10.2022
Površina (m²): 5.727,00
Cijena (€): 859.050,00
Cijena (€/m²): 150,00
ICSN: 160,87

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1801985	
Datum pregleda	2.3.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4899382	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2022	
Površina u prometu	5.727,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	6.467.904,28	
Vrijednost nekretnine (EUR)	859.050,00	
Datum ugovora	25.10.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	VRSI - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	

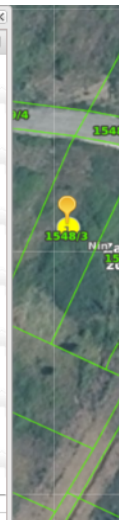


Usporedba 2 [Kupoprodajni ugovor \(izvor eNekretnine - ID ZKC 2005598\)](#)

Vrsi - Zukve. Građevinsko zemljište, k.č. 1548/3, k.o. Vrsi.

Sklopljen: 06.11.2023.
Površina (m²): 1.076,00
Cijena (€): 160.000,00
Cijena (€/m²): 148,70
ICSN: 168,50

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2057880	
Datum pregleda	3.3.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5213309	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2024	
Površina u prometu	1.076,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	160.000,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	160.000,00	
Datum ugovora	06.11.2023	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	NINSKI STANOVJ. GRBE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	



Usporedba 3 *Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 1982298)*

Vrsi - Zukve. Građevinsko zemljište, k.č. 1548/1, k.o. Vrsi.

Sklopljen: 23.08.2023.
Površina (m²): 670,00
Cijena (€): 107.200,00
Cijena (€/m²): 160,00
ICSN: 168,50

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1982298
Datum pregleda		2.3.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5097454
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.11.2023
Površina u prometu		670,00
Vrijednost nekretnine (KN)		807.698,40
Vrijednost nekretnine (EUR)		107.200,00
Datum ugovora		23.08.2023
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		NINSKI STANOVIL. GRBE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		P25 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Trenutno aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

168,50

Obrazloženje odabira poredbenih nekretnina: Za procjenu su odabrane tri poredbene nekretnine koje se nalaze na sličnoj lokaciji, a kao i procjenjivana nekretnina spadaju u I kategoriju zemljišta.

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.

		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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	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	166,69	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	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Vrsi -Zukve	859.050,00	160,87	168,50	1,05	899.794,40	157,11
Vrsi -Zukve	160.000,00	168,50		1,00	160.000,00	148,70
Vrsi -Zukve	107.200,00	168,50		1,00	107.200,00	160,00
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						155,27

9.2. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
k.č. 4642, k.o. Vrsi	k.č. 4642, k.o. Vrsi	Vrsi-Zukve	Vrsi-Zukve	Vrsi-Zukve	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	899.794,40	160.000,00	107.200,00	
Površina zemljišta	1.553,00	5.727,00	1.076,00	670,00	
Cijena po metru kvadratnom	--	157,11	148,70	160,00	
Kategorija zemljišta (Pravilnik prilog 4.)*	I	I	I	I	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	155,27	157,11	148,70	160,00	
Lokacija***	dobra	ista	ista	ista	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	155,27	157,11	148,70	160,00	
Mjera građ. korištenja (Pravilnik prilog 11.)**	1,20	1,20	1,20	1,20	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	155,27	157,11	148,70	160,00	
Indikator vrijednosti po m² prije odbacivanja neodgovarajućih poredbernih nekretnina	155,27	157,11	148,70	160,00	
Odstupanje od prosjeka:		-1,84	6,57	-4,73	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		1%	4%	3%	
Kvadrat odstupanja:		3	43	22	
Standardno odstupanje:	5,87	4%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	11,74	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Ulazi u proračun:		DA	DA	DA	
Indikator vrijednosti po m²	155,27	157,11	148,70	160,00	
Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:			241.136,03 €		
Zakružena vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:			241.000,00 €		

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

**odstupanje u kakvoći s obzirom na mjeru korištenja (Pravilnik, Prilog 11.)

***odstupanje u kakvoći s obzirom na mjeru korištenja (Pravilnik, Čl. 14.)

10. Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: 1. ulica 2, HR-23235 Zukve-Vrsi

z.k.č.: k.č. 4642, k.o. Vrsi

z.k.ul.: 1951

utvrđena je sljedeća vrijednost:

241.000,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Predmetna nekretnina je autokamp sa više prizemnih građevina na k.č. 4642, k.o. Vrsi, no budući da za građevine nije dostavljen dokaz o legalnosti koji je zatražen na očevidu, isti nisu predmet procjene, a procijenjena je vrijednost građevinskog zemljišta prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima.

Izradio:

Vjeko Dizdar, ing.građ.

stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, 27. ožujka 2024. godine