

Stalni sudski vještak za graditeljstvo:

Siniša Krolo dipl.ing.grad.

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINE	:	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE / POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA	:	K.O. SVIRČE, OTOK HVAR
NARUČITELJ	:	OPĆA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA SVIRČE Svirče 105, Svirče (Općina Jelsa), otok Hvar OIB: 53705061849 zastupano po stečajnom upravitelju Nikoli Božikoviću
SVRHA	:	KUPOPRODAJA NEKRETNINE
IZRADIO	:	Siniša Krolo dip.ing.grad. : suradnica: Ana Ružica Jelavić mag.ing.aedif.
DIREKTOR	:	Siniša Krolo dip.ing.grad.

SADRŽAJ

- 1. SAŽETAK PROCJENE**
- 2. RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA - TVRTKA**
- 3. RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA - VJEŠTAK**
- 4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE**
- 5. ZADATAK**
 - 5.1. OPIS NEKRETNINA
 - 5.2. MAKRO LOKACIJA
 - 5.2.1. Položaj grada/općine
 - 5.3. MIKRO LOKACIJA
 - 5.3.1. Položaj u gradu/naselju
 - 5.4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
 - 5.4.1. Katastar
 - 5.4.2. Zemljišna knjiga
 - 5.4.3. Prostorno - planska dokumentacija
- 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU**
- 7. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE**
 - 7.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 - 7.2. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
 - 7.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
 - 7.4. ANALIZA SA ISKLJUČENJEM NEODGOVARAJUĆIH POREDBI - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
 - 7.5. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA - P3 - OSTALA OBRADIVA TLA
 - 7.6. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
 - 7.7. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
 - 7.8. ANALIZA SA ISKLJUČENJEM NEODGOVARAJUĆIH POREDBI - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
- 8. ZAKLJUČAK**
- 9. IZJAVA PROCJENITELJA**
- 10. FOTODOKUMENTACIJA**
- 11. PRILOZI**
 - IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
 - IZVOD IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 - IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

1. SAŽETAK PROCJENE

PODACI	UTVRĐENO	
Zadatak:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	
Svrha:	KUPOPRODAJA NEKRETNINE	
Naručitelj procjene	OPĆA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA SVIRČE Svirče 105, Svirče (Općina Jelsa), otok Hvar OIB: 53705061849 zastupano po stečajnom upravitelju Nikoli Božikoviću	
Adresa nekretnine	K.O. SVIRČE, OTOK HVAR	
Tip nekretnine	NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE / POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	
Katastarska općina	SVIRČE	
Katastarska čestica zemlje	3645/1	3626/5
Površina zemljišta (m ²)	805 m ²	1453 m ²
Ukupna tržišna vrijednost nekretnina (Kn)	234.100,00 kn	
Ukupna tržišna vrijednost nekretnina (eur)	30.900,00 €	
Prilaz javnoj površini	DA	
Izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:	Siniša Krolo dipl.ing.grad.	

2. RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA - TVRTKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-122/2022-3
Split, 28. ožujka 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva OSOLONAC d.o.o. Split, Jurja Plančića 8, zastupano po direktoru Siniši Krolo, za ponovno izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom OSOLONAC d.o.o. za građenje, Split, Jurja Plančića 8, OIB 90085573240, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1.Trgovačko društvo OSOLONAC d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Jurja Plančića 8, zastupano po direktoru Siniši Krolo, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi ponovnog izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, a u roku određenom odredbom članka 12. stavak 2. Pravilnika.

2.Temeljem odredbe članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine, a pravnoj osobi, zavodu, ustanovi ili državnom tijelu može se ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

3.Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo OSOLONAC d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 12. Pravilnika, kao pravna osoba, za ponovno izdavanje odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, kao i da, prema podacima kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave, pravna osoba nije osuđivana, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

3. RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA - VJEŠTAK



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-589/2020-4
Split, 21. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Siniše Krolo, Splita, Juraja Plančića 8, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Siniša Krolo, dipl.ing.građ., iz Splita, Juraja Plančića 8, OIB: 12054694856, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje:

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

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

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN
Vrijeme potpisivanja:
21-12-2020
08:50:02

DN:
CN=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.67481303485231313734303030403034
L=SPLIT
SN=KLEIN
OU=BRUNO
OU=BRUNO KLEIN

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

UPUTA O I

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

Broj zapisa: **eb2f4-f6d08**

Kontrolni broj: **0cb70-796ad-f5105**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Splitu potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19; 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 114/18; 39/19; 98/19)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

5. ZADATAK

Postupajući po zahjevu:

OPĆA POLJOPRIVREDNA ZADRUGA SVIRČE

Svirče 105, Svirče (Općina Jelsa), otok Hvar

OIB: 53705061849

zastupano po stečajnom upravitelju Nikoli Božikoviću

Naručitelj je zatražio izradu procjembenog elaborata prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) s datumom kakvoće na dan 10.3.2023 god

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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

nekretnina: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE / POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

na lokaciji: K.O. SVIRČE, OTOK HVAR

dan kakvoće: 10.3.2023

dan vrednovanja: 10.3.2023

5.1 OPIS NEKRETNINE

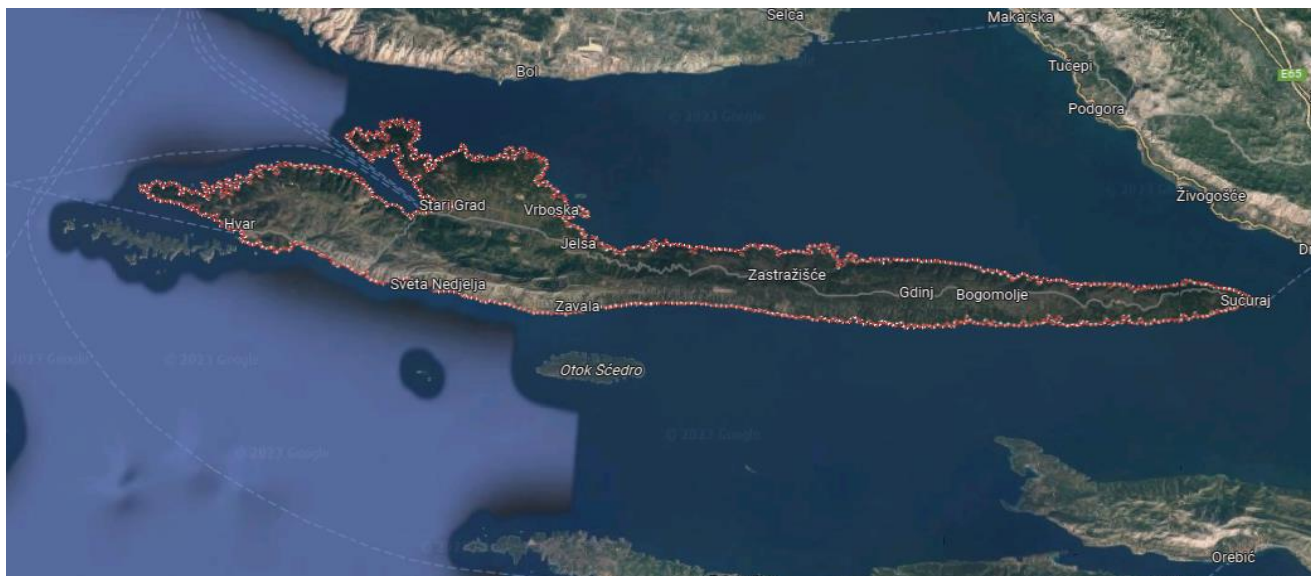
Nekretnine na č.z. 3645/1 i 3626/5 k.o. Svirče u naravi predstavljaju zapušteno zemljište obraslo niskim raslinjem. Prema prostornom planu općine Jelsa dio zemljišta se nalazi u neizgrađenom građevinskom području a dio zemljišta u P3 - Ostala obradiva tla. Obzirom da nemam parcelacijski elaborat u kojem su točno određene površine neizgrađenog građevinskog zemljišta, odnosno poljoprivrednog zemljišta, na zahtjev Naručitelja površine će se uzeti aproksimativno sukladno Prostornom planu uređenja Općine Jelsa koristeći alate sa sustava eNekretnine.

5.2 MAKRO LOKACIJA

5.2.1. Položaj grada / općine

Hvar (čakavski Hvor, ili For, grčki: Φάρος, Faros) je otok u Hrvatskoj, ispred istočne obale Jadranskog mora. Pripada skupini srednjodalmatinskih otoka. Gledano po neposrednom susjedstvu, sjeverno od njega se nalazi otok Brač, a južno od njega se nalaze Šćedro (od kojeg ga dijeli Šćedorski kanal), Vis (više prema jugozapadu), Paklinski otoci, Korčula i poluotok Pelješac.

Duljine je 72 km, a u na širem dijelu je širok 10,5 km. Ukupna duljina obale mu je 254,2 km. Površine je 299,7 km² što ga čini četvrtim hrvatskim otokom po površini. Najviši vrh je sv. Nikola, na kojemu je smještena kapelica, visok 628 m.



5.3 MIKRO LOKACIJA

5.3.1. Položaj u gradu / naselju

Predmetna zemljište nalazi se u mjestu Svirče, općina Jelsa. Zemljišta se prema prostornom planu općine Jelsa nalaze dijelom u neizgrađenom građevnom području, a djelom u području P3-ostala tla. Zemljišta su smještena uz glavnu prometnicu. Zemljišta se nalaze cca 200 m jugoistočno od centra



5.4 IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

5.4.1. Katastar

Uvidom u e - izvod iz katastarskog plana predmetna zemljišta su označena na slijedećim česticama:

k.o.	Svirče
oznaka čestica	3645/1
površina čestice	805 m ²



k.o.	Svirče
oznaka čestica	3626/5
površina čestice	1453 m ²



5.4.2. Zemljišna knjiga

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Stari grad

k.o.	Svirče
oznaka čestice	3645/1
površina čestice	805 m ²

k.o.	Svirče
oznaka čestice	3626/5
površina čestice	1453 m ²

5.4.3. Prostorno - planska dokumentacija

Prema izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Jelsa - Korištenje i namjena prostora iz 2018. godine, predmetna zemljišta nalaze se djelom u zoni neizgrađeno građevinsko područje, te P3- ostala tla.



6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

7. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

a) POREDBENA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

b) PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

c) TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

7.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA - NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Dio predmetne nekretnine je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište, te se kao naprikladnija odabire poredbena metoda procjenjivanja.

7.2. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

1. Ugovor

Opis zemljišta: Neizgrađeno građevinsko zemljište k.o. Svirče, površine 309,00 m². Datum ugovora iz sječnja 2022., kupoprodaja obavljena za 69.711,45 kn.

Obilježja:

kategorija zemljišta:	1		
mjera korištenja zemljišta:	1,2		
veličina zemljišta:	309,00	(m2)	
cijena:	69.711,45	(kn)	225,60 kn/m2
datum transakcije:	01/2022		
kat.čestica:	3021	k.o Svirče	

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1609167
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4681732
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.03.2022
Površina u prometu	309,00
Vrijednost nekretnine (KN)	69.711,45
Datum ugovora	11.01.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JELSA - OSTALA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

2. Ugovor

Opis zemljišta: Neizgrađeno građevinsko zemljište k.o. Vrisnik, površine 847,00 m². Datum ugovora iz svibnja 2019., kupoprodaja obavljena za 660.521,86 kn.

Obilježja:

kategorija zemljišta:	1		
mjera korištenja zemljišta:	1,70		
veličina zemljišta:	847,00	(m2)	
cijena:	660.521,86	(kn)	779,84 kn/m2
datum transakcije:	05/2019		
kat.čestica	934	k.o Vrisnik	

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1121644
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4058023
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	847,00
Vrijednost nekretnine (KN)	660.521,86
Datum ugovora	27.05.2019
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JELSA - OSTALA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

3. Ugovor

Opis zemljišta: Neizgrađeno građevinsko zemljište k.o. Vrisnik, površine 847,00 m². Datum ugovora iz travnja 2019., kupoprodaja obavljena za 440.508,33 kn.

Obilježja:

kategorija zemljišta:	1		
mjera korištenja zemljišta:	1,70		
veličina zemljišta:	847,00	(m2)	
cijena:	440.508,33	(kn)	520,08 kn/m2
datum transakcije:	04/2019		
kat.čest.	934	k.o Vrisnik	

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1109344
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4044898
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	847,00
Vrijednost nekretnine (KN)	440.508,33
Datum ugovora	17.04.2019
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JELSA - OSTALA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

4. Ugovor

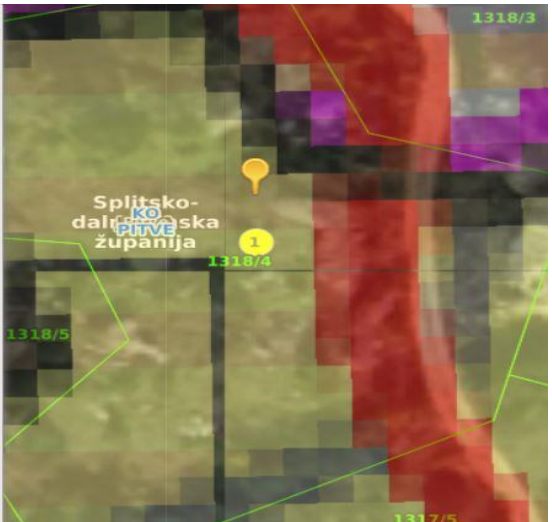
Opis zemljišta: Neizgrađeno građevinsko zemljište k.o.Pitve, površine 2.417,00 m². Datum ugovora iz rujna 2022., kupoprodaja obavljena za 1.109.012,08 kn.

Obilježja:

kategorija zemljišta:	1		
mjera korištenja zemljišta:	1,70		
veličina zemljišta:	2.417,00	(m2)	
cijena:	1.109.012,08	(kn)	458,84 kn/m2
datum transakcije:	09/2022		
kat.čest.	1318/4	k.o Pitve	

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1765876
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4849214
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.10.2022
Površina u prometu	2.417,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.109.012,08
Datum ugovora	16.09.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JELSA - OSTALA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



5. Ugovor

Opis zemljišta: Neizgrađeno građevinsko zemljište k.o.Vrisnik, površine 3.460,00 m². Datum ugovora iz lipnja 2021., kupoprodaja obavljena za 1.490.742,19 kn.

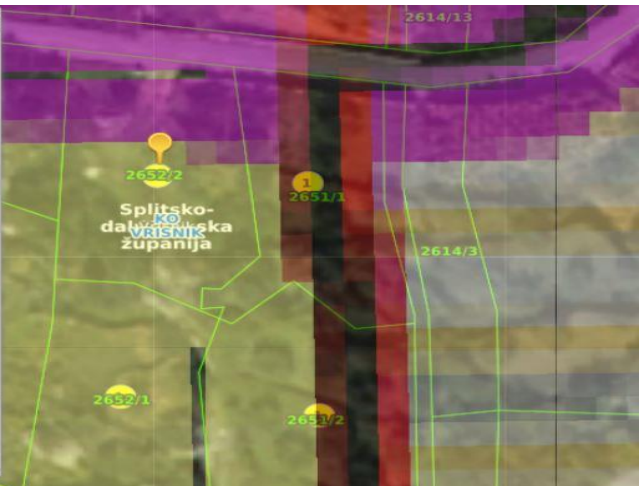
Obilježja:

kategorija zemljišta:	1		
mjera korištenja zemljišta:	1,70		
veličina zemljišta:	3.460,00	(m2)	
cijena:	1.490.742,19	(kn)	430,85 kn/m2
datum transakcije:	04/2021		
kat.čest.	2657/2	k.o Vrisnik	

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1451714
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4495369
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.06.2021
Površina u prometu	3.460,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.490.742,19
Datum ugovora	29.04.2021
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JELSA - OSTALA TLA 3




7.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	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

Izvor : <http://www.dzs.hr/>

Redni broj	procjenjivana	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Svirče	k.o Svirče	k.o Vrisnik	k.o Vrisnik	k.o Pitve	k.o Vrisnik
Katastarska čestica:		3021	934	934	1318/4	2657/2
Datum transakcije:		01/2022	05/2019	04/2019	09/2022	04/2021
Površina (m2) :		309,00	847,00	847,00	2.417,00	3.460,00
Prodajna vrijednost (kn)	/	69.711,45	660.521,86	440.508,33	1.109.012,08	1.490.742,19
Cijena (kn/m2) :	/	225,60	779,84	520,08	458,84	430,85
Indeks / dan transakcije:	/	147,28	119,24	119,24	155,80	134,34
Indeks / dan vrednovanja:	/	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8
Korekcijski faktor:	/	1,06	1,31	1,31	1,00	1,16
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2)	/	238,65	1.018,94	679,54	458,84	499,68

7.4. ANALIZA SA ISKLJUČENJEM NEODGOVARAJUĆIH POREDBI - ANALIZA SA ISKLJUČENJEM NEODGOVARAJUĆIH POREDBI - INTERKVALITATIVNO

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE					
Mjera korištenja (Kis):	1					
Kategorija	1					
Neto korisna površina (m2)	450,00					
Redni broj	procjenjiva	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Svirče	Svirče	k.o Vrisnik	k.o Vrisnik	k.o Pitve	k.o Vrisnik
Katastarska čestica:		3021	934	934	1318/4	2657/2
Međuvrem. izjednač. cijena:	/	238,65	1.018,94	679,54	458,84	499,68
Kategorija	1	1	1	1	1	1
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Odstupanje u mjeri građ. korištenja						
Koeficijent iskoristivosti (kis)	1,20	1,20	1,70	1,70	1,70	1,70
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,10	1,10	1,32	1,32	1,32	1,32
Faktor povećanja/umanjenja	/	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83
Korigirana vrijednost (kn):	/	238,65	849,12	566,28	382,37	416,40
Veličina:	0,00	309,00	847,00	847,00	2417,00	3460,00
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fizičke karakteristike	slična	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokacija	slična	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zagađenja	slična	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Uklanjanje objekta	slična	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (kn):	/	238,65	849,12	566,28	382,37	416,40

STATISTIKA						
Redni broj		1	2	3	4	5
Prosjek:	490,56					
Odstupanja od prosjeka:		251,91	-358,55	-75,72	108,20	74,17
Kvadrat odstupanja:		63.458,39	128.561,07	5.733,68	11.706,94	5.500,76
Suma	214.960,83					
Standardno odstupanje:	231,82	47,26%				
Pravilo dva-sigma (±)	463,64					
Odstupanja od prosjeka:		-51,35%	73,09%	15,44%	-22,06%	-15,12%
Odstupanja od dva-sigma:		DA	DA	NE	NE	NE
Ulazi u izračun:		NE	NE	DA	DA	DA

STATISTIKA						
Redni broj		1	2	3	4	5
Prosjek:	455,02					
Odstupanja od prosjeka:				-111,27	72,65	38,62
Kvadrat odstupanja:				12.380,85	5.278,08	1.491,42
Suma	19.150,34					
Standardno odstupanje:	69,19					
Pravilo dva-sigma (\pm)	138,38					
Odstupanja od prosjeka:				24,45%	-15,97%	-8,49%
Odstupanja od dva-sigma:				NE	NE	NE
Ulazi u izračun:				DA	DA	DA

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/r	455,02
Prosječna vrijednost (€/m	60,39

7.5. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA - P3 - OSTALA OBRADIVA TLA

Dio predmetnih nekretnina predstavlja u naravi poljoprivredno zemljište, te se kao naprikladnija odabire poredbena metoda procjenjivanja.

7.6. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

1. Ugovor

Opis zemljišta: Poljoprivredno zemljište, k.o. Vrisnik, površine 456,65 m². Datum ugovora iz rujna 2019., kupoprodaja obavljena za 55.732,13 kn.

Obilježja:

kategorija zemljišta:	4		
mjera korištenja zemljišta:	-		
veličina zemljišta:	456,65	(m2)	
cijena:	55.732,13	(kn)	122,05 kn/m2
datum transakcije:	09/2019		
kat.čestica:	586	k.o Vrisnik	

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1151654
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4099856
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	456,65
Vrijednost nekretnine (KN)	55.732,13
Datum ugovora	05.09.2019
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JELSA - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PS - POLJOPRIVREDNO TLO



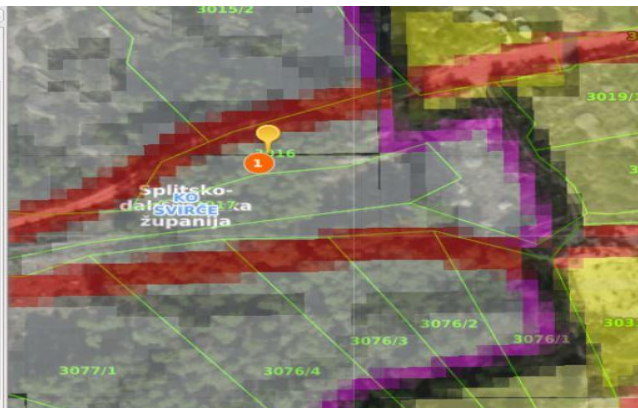
2. Ugovor

Opis zemljišta: Poljoprivredno zemljište, k.o. Svirče, površine 1.748,00m². Datum ugovora iz veljače 2022., kupoprodaja obavljena za 150.540,46 kn.

Obilježja:

kategorija zemljišta:	4		
mjera korištenja zemljišta:	-		
veličina zemljišta:	1.748,00	(m2)	
cijena:	150.540,46	(kn)	86,12 kn/m2
datum transakcije:	02/2022		
kat.čestica	3016	k.o Vrisnik	

Informacije		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1627216	
Datum pregleda	11.3.2023.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	4704154	
Vrsta ugovora	KP = KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.04.2022	
Površina u prometu	1.748,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	150.540,46	
Datum ugovora	18.02.2022	
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.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	JELSA - OSTALA TLA 3	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	



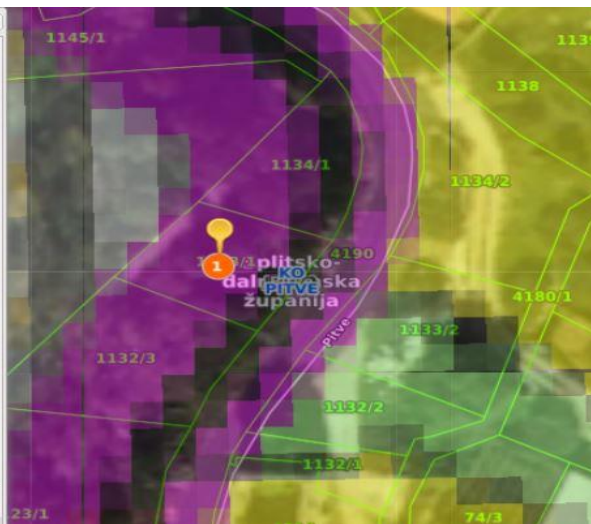
3. Ugovor

Opis zemljišta: Poljoprivredno zemljište, k.o. Pitve, površine 166,00 m². Datum ugovora iz svibnja 2022., kupoprodaja obavljena za 12.481,78 kn.

Obilježja:

kategorija zemljišta:	4		
mjera korištenja zemljišta:	-		
veličina zemljišta:	166,00	(m2)	
cijena:	12.481,70	(kn)	75,19 kn/m2
datum transakcije:	05/2022		
kat.čest.	1133/1	k.o Pitve	

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1685770
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4752900
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.06.2022
Površina u prometu	166,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.481,78
Datum ugovora	17.05.2022
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	JELSA - OSTALA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



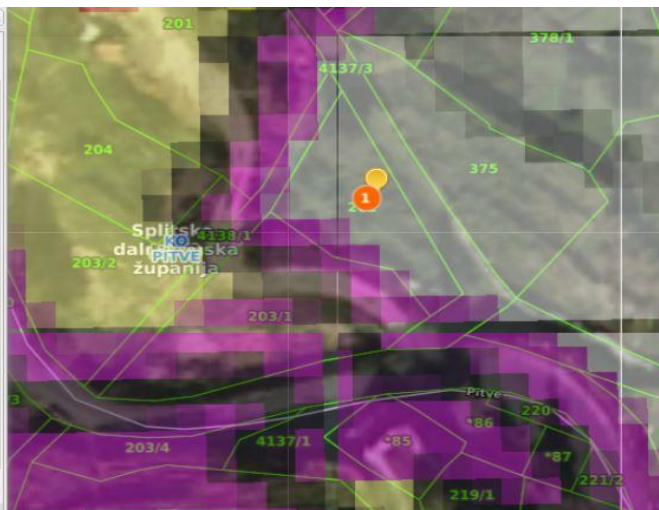
4. Ugovor

Opis zemljišta: Poljoprivredno zemljište, k.o. Pitve, površine 212,00 m². Datum ugovora iz rujna 2022., kupoprodaja obavljena za 24.000,00 kn.

Obilježja:

kategorija zemljišta:	4		
mjera korištenja zemljišta:	-		
veličina zemljišta:	212,00	(m2)	
cijena:	24.000,00	(kn)	113,21 kn/m2
datum transakcije:	08/2022		
kat.čest.	202	k.o Pitve	

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1747577
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4800309
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.09.2022
Površina u prometu	212,00
Vrijednost nekretnine (KN)	24.000,00
Datum ugovora	03.08.2022
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	JELSA - OSTALA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



5. Ugovor

Opis zemljišta: Poljoprivredno zemljište, k.o. Pitve, površine 212,00 m². Datum ugovora iz rujna 2022., kupoprodaja obavljena za 200.853,08 kn.

Obilježja:

kategorija zemljišta:	4		
mjera korištenja zemljišta:	-		
veličina zemljišta:	6.677,00	(m2)	
cijena:	200.853,08	(kn)	30,08 kn/m2
datum transakcije:	09/2022		
kat.čest.	2524	k.o Vrisnik	

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1775463
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4862612
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.11.2022
Površina u prometu	6.677,00
Vrijednost nekretnine (KN)	200.853,08
Datum ugovora	19.09.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JELSA - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PS - POLJOPRIVREDNO TLO




7.7. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	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

Redni broj	procjenjivana	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Svirče	k.o Vrisnik	k.o Vrisnik	k.o Pitve	k.o Pitve	k.o Vrisnik
Katastarska čestica:		586	3016	1133/1	202	2524
Datum transakcije:		09/2019	02/2022	05/2022	08/2022	09/2022
Površina (m2) :		456,65	1.748,00	166,00	212,00	6.677,00
Prodajna vrijednost (kn)	/	55.732,13	150.540,46	12.481,70	24.000,00	200.853,08
Cijena (kn/m2) :	/	122,05	86,12	75,19	113,21	30,08
Indeks / dan transakcije:	/	118,05	147,28	132,80	155,80	155,80
Indeks / dan vrednovanja:	/	155,8	155,8	155,8	155,8	155,8
Korekcijski faktor:	/	1,32	1,06	1,17	1,00	1,00
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2)	/	161,07	91,10	88,21	113,21	30,08

7.8. ANALIZA SA ISKLJUČENJEM NEODGOVARAJUĆIH POREDBI - ANALIZA SA ISKLJUČENJEM NEODGOVARAJUĆIH POREDBI - INTERKVALITATIVNO

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE					
Mjera korištenja (Kis):	-					
Kategorija	4					
Neto korisna površina (m2)	-					
Redni broj	procjenjiva	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Svirče	k.o Vrisnik	k.o Vrisnik	k.o Pitve	k.o Pitve	k.o Vrisnik
Katastarska čestica:		586	3016	1133/1	202	2524
Međuvrem. izjednač. cijena:	/	161,07	91,10	88,21	113,21	30,08
Kategorija	1	1	1	1	1	1
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Odstupanje u mjeri građ. korištenja						
Koeficijent iskoristivosti (kis)	-	-	-	-	-	-
Koeficijent za preračunavanje (KP)	-	-	-	-	-	-
Faktor povećanja/umanjenja	-	-	-	-	-	-
Korigirana vrijednost (kn):	/	161,07	91,10	88,21	113,21	30,08
Veličina:	0,00	309,00	847,00	166,00	2417,00	6677,00
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fizičke karakteristike	slična	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokacija	slična	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zagađenja	slična	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Uklanjanje objekta	slična	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (kn):	/	161,07	91,10	88,21	113,21	30,08

STATISTIKA						
Redni broj		1	2	3	4	5
Prosjek:	96,74					
Odstupanja od prosjeka:		-64,34	5,63	8,52	-16,47	66,65
Kvadrat odstupanja:		4.139,31	31,72	72,63	271,32	4.442,83
Suma	8.957,81	48,92%				
Standardno odstupanje:	47,32					
Pravilo dva-sigma (±)	94,65					
Odstupanja od prosjeka:		66,51%	-5,82%	-8,81%	17,03%	-68,90%
Odstupanja od dva-sigma:		DA	NE	NE	NE	DA
Ulazi u izračun:		NE	DA	DA	DA	NE

STATISTIKA						
Redni broj		1	2	3	4	5
Prosjek:	97,51					
Odstupanja od prosjeka:			6,40	9,29	-15,70	
Kvadrat odstupanja:			41,02	86,39	246,47	
Suma	373,88					
Standardno odstupanje:	9,67					
Pravilo dva-sigma (\pm)	19,34					
Odstupanja od prosjeka:			-6,57%	-9,53%	16,10%	
Odstupanja od dva-sigma:			NE	NE	NE	
Ulazi u izračun:			DA	DA	DA	

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/r	97,51
Prosječna vrijednost (€/m	12,94

8. ZAKLJUČAK

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine. Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretninama koje su predmet procjene, a koja je:

NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE TE POLJOPRIVREDNO

k.č.z. 3645/1, neizgrađeno građevinsko zemljište površine 422,69 m²

k.č.z. 3645/1, poljoprivredno zemljište površine 382,31 m²

k.č.z. 3626/5, neizgrađeno građevinsko zemljište, površine 1362,32 m²

k.č.z. 3626/5, poljoprivredno zemljište površine 90,68 m²

na dan vrednovanja: 10.03.2023.

na dan kakvoće: 10.03.2023.

dajem mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

utvrđeni fiksni tečaj eur-a 7,53450 kn

oznaka čestice	površina (m ²)	cijena (HRK) zaokruženo	cijena (EUR) zaokruženo
k.č.z br. 3645/1			
neizgrađeni građevinski dio	422,69	192.000,00 kn	25.000,00 €
P3 - ostala poljoprivredna tla	382,31	37.000,00 kn	5.000,00 €
Ukupno	805	229.000,00 kn	30.000,00 €

oznaka čestice	površina (m ²)	cijena (HRK) zaokruženo	cijena (EUR) zaokruženo
k.č.z br. 3626/5			
neizgrađeni građevinski dio	1362,32	620.000,00 kn	82.000,00 €
P3 - ostala poljoprivredna tla	90,68	9.000,00 kn	1.000,00 €
Ukupno	1453	629.000,00 kn	83.000,00 €

Vrijednost č.z. 3645/1 za cijelo	229.000,00 kn	30.000,00 €
Vrijednost č.z. 3626/5 za 15/1453	5.100,00 kn	900,00 €
Ukupno	234.100,00 kn	30.900,00 €

napomena:

Kvadrature zemljišta koje pripadaju neizgrađenom odnosno poljoprivrednom tlu su određene pomoću online alata za izmjeru koristeći sustav enekretnine sukladno prostornom planu uređenja Općine Jelsa. Za točnu izmjeru potrebno angažirati ovlaštenog inženjera geodezije.

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina:
Siniša Krolo d.i.g.**

9. IZJAVA PROCJENITELJA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

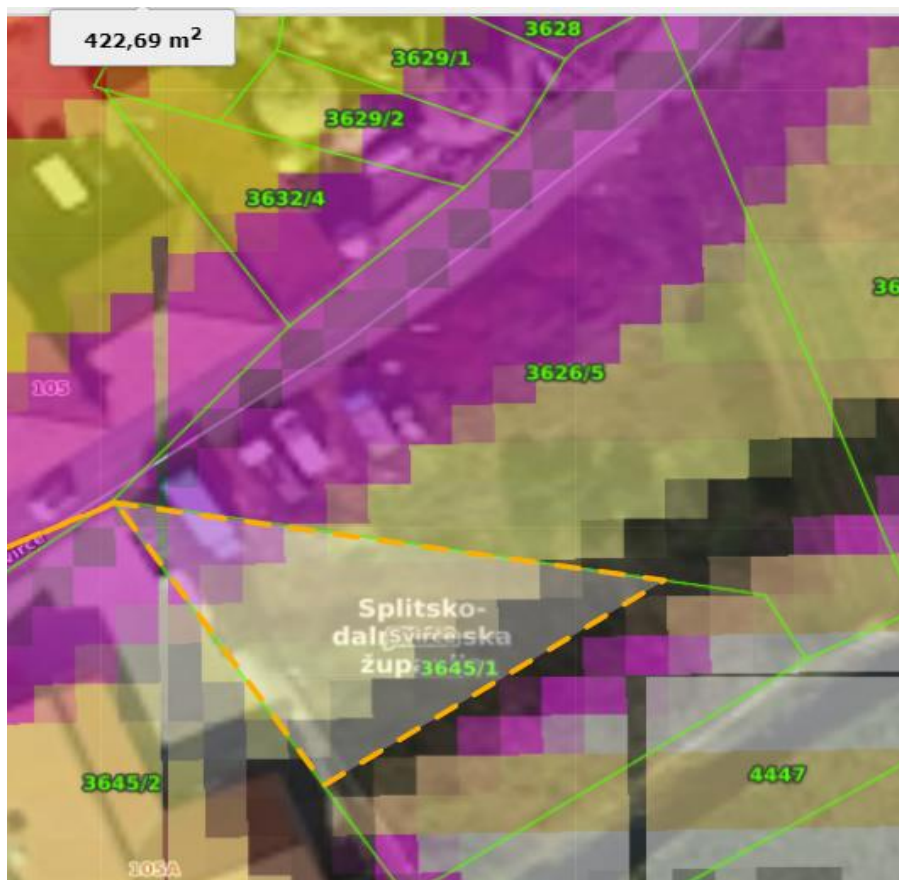
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina:
Siniša Krolo d.i.g.**

10. FOTODOKUMENTACIJA

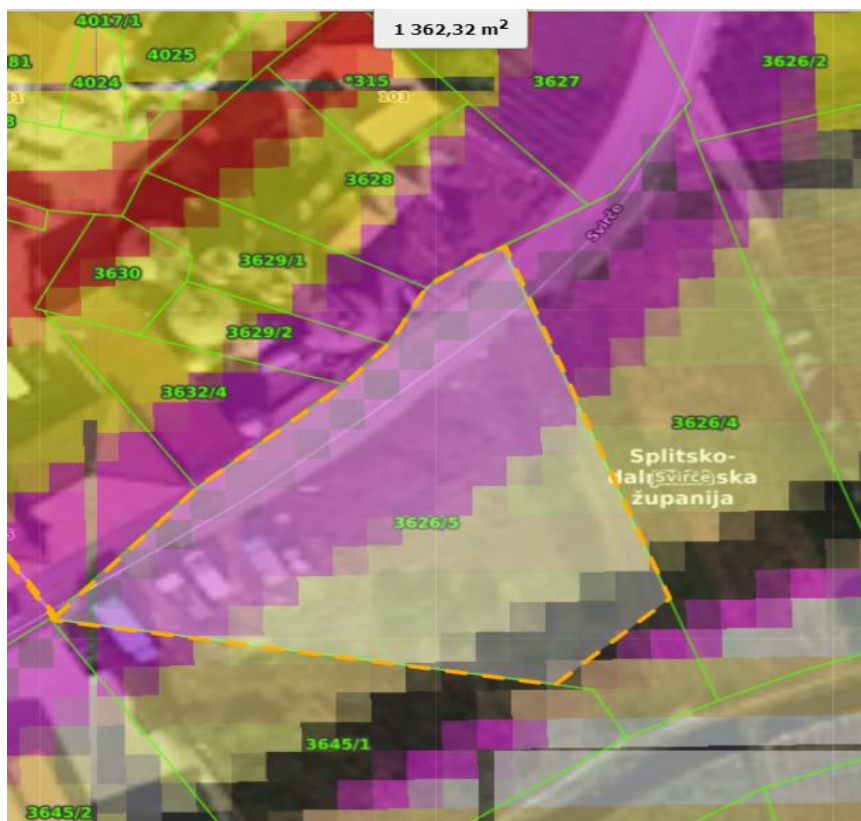


11. PRILOZI

IZMJERA NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA K.Č.Z 3645/1



IZMJERA NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA K.Č.Z 3626/5





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI
GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.03.2023. 18:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVIRČE (Mbr. 311740)

Posjedovni list: 138

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VODANOVIĆ IVO, SVIRČE 0, SVIRČE	83232460274

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
*		254	SELO	61	3		
			KUĆA, SELO	61			
*	D	255	SELO	21	3		
			DVORIŠTE	21			
*		283	SELO	29	3		
			ŠTALA	29			
		2913	RAVAN	1822	2		
			PAŠNJAK	1822			
		2915	RAVAN	5938	8		
			PAŠNJAK	2000			
			ORANICA	1238			
			VINOGRAD	1000			
			VOĆNJAK	1700			
		3084	HRAMAČ DOLAC	2974	3		
			ŠUMA	2974			
		3330/2	BILI RATAČ	2504	2		
			ORANICA	804			
			VINOGRAD	1700			
		3562	MALA BANDA	318	8		
			VOĆNJAK	318			
		3566/6	MALA BANDA	537	8		
			ŠUMA	537			
D		3570/1	MALA BANDA	430	8, 3		
			ŠUMA	430			
		3645/1	NJIVA	805	3		
			VINOGRAD	805			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 19.03.2023. 18:40

Katastarska općina: 311740, SVIRČE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16975/2022
Aktivne plombe: Z-46983/2022, Z-2945/2023

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 450

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3645/1	VINOGRAD			805	
		UKUPNO:			805	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SVIRČE POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, SVIRČE	
2.1	Zaprimljeno 12.03.2014. broj Z-379/14 Temeljem rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb od 07.ožujka 2014. godine br. Kl. UP-I/110/07/14-01/5993 Ur. br. 04-06-14-5993-19 Nagodbenog vijeća: HR02, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Svirče poljoprivredna zadruga, Svirče na čkbr. 3645/1 u A.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA k.č.z. 3645/1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SVIRČE
k.č.br.: 3645/1

Stanje na dan: 19.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI
GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.03.2023. 18:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVIRČE (Mbr. 311740)

Posjedovni list: 651

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
320/1453	GRGIČEVIĆ TONČI, VRISNIK 0, VRISNIK (VLASNIK)	47314920923
1118/1453	CARIĆ ŠIME, SVIRČE 0, SVIRČE (VLASNIK)	42122629019
15/1453	SVIRČE, POLJOPRIVREDNA ZADRUGA SVIRČE, SVIRČE, SVIRČE (VLASNIK)	

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
		3626/5	NJIVA	1453	8		
			VINOGRAD	1453			
Ukupna površina katastarskih čestica				1453			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD
 Stanje na dan: 19.03.2023. 18:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311740, SVIRČE

Broj ZK uložka: 2120

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
 Aktivne plombe: Z-46983/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3626/5	VINOGRAD			1453	
		UKUPNO:			1453	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 320/1453 GRGIČEVIĆ TONČI Ž.ANTUNA	
2.	Suvlasnički dio: 1118/1453 CARIĆ ŠIMUN POK.JURJA	
3.	Suvlasnički dio: 15/1453 SVIRČE POLJOPRIVREDNA ZADRUGA, SVIRČE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA k.č.z. 3645/1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SVIRČE
k.č.br.: 3626/5

Stanje na dan: 19.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

