

PROCJEMBENI ELABORAT - 010/2023.



Naručitelj: Stečajna masa iza ZORNIG j.d.o.o. u stečaju
Zagreb, Hrvatskih iseljenika 3
OIB: 14714517304

Predmet: IZRADA PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – poljoprivredno
zemljište – oranica, oznake k.č.br. 6288/2 k.o. Oprtalj

Zagreb, rujan 2023.

Izradio:

Ivica Begić, mag.ing.aedif.



Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Direktor:

Ivica Begić, mag.ing.aedif.



1.	UVOD	3
1.1.	OČEVID	3
1.2.	ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA	3
1.3.	OPIS NEKRETNINE.....	4
2.	NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	7
2.1.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	7
3.	POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	9
3.1.	POREDBENA METODA.....	9
3.2.	ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA	10
4.	ZAKLJUČAK.....	14
5.	IZJAVA VJEŠTAKA	14
6.	PRILOZI	15
	Prilog 1: ZK izvadak.....	15
	Prilog 2: Fotografije	16
	Prilog 3: Izvod iz katastarskog plana	18
	Prilog 4: Rješenje županijskog suda o imenovanju sudskog vještaka:	19

POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
- priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

1. UVOD

Sukladno zahtjevu Naručitelja Stečajna masa iza ZORNIG j.d.o.o. u stečaju, Zagreb, Hrvatskih iseljenika 3, OIB: 14714517304, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, poljoprivredno zemljište – oranica, oznake k.č.br. 6288/2 k.o. Oprtalj.

Elaborat je izrađen sukladno zatečenom stanju na dan očevida i sukladno s važećom prostorno – planskom dokumentacijom, te zakonskom regulativom koja uređuje područje procjene nekretnina.

Za izračun vrijednosti nekretnine, vještak je primijenio poredbenu metodu, odnosno vrijednost nekretnine - zemljišta je izračunata u odnosu na vrijednosti prodanih zemljišta prema podacima dostupnim putem sustava „e-nekretnine“.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u elaboratu su iskazane u eurima i kunama.

1.1. OČEVID

Predmet procjene je poljoprivredno zemljište – oranica, oznake k.č.br. 6288/2 k.o. Oprtalj. Očevid je izvršen na licu mjesta 5. rujna 2023., u nazočnosti Naručitelja, te je izvršena identifikacija nekretnine koja su predmet vještačenja te izrađena je fotodokumentacija.

1.2. ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA

Imenovani sudski vještak dobio je zadatak obaviti vještačenje te dati svoj pisani nalaz i stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine - zemljišta.

- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dakle, dan vrednovanja je: **05.09.2023.**

- **dan kakvoće** je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

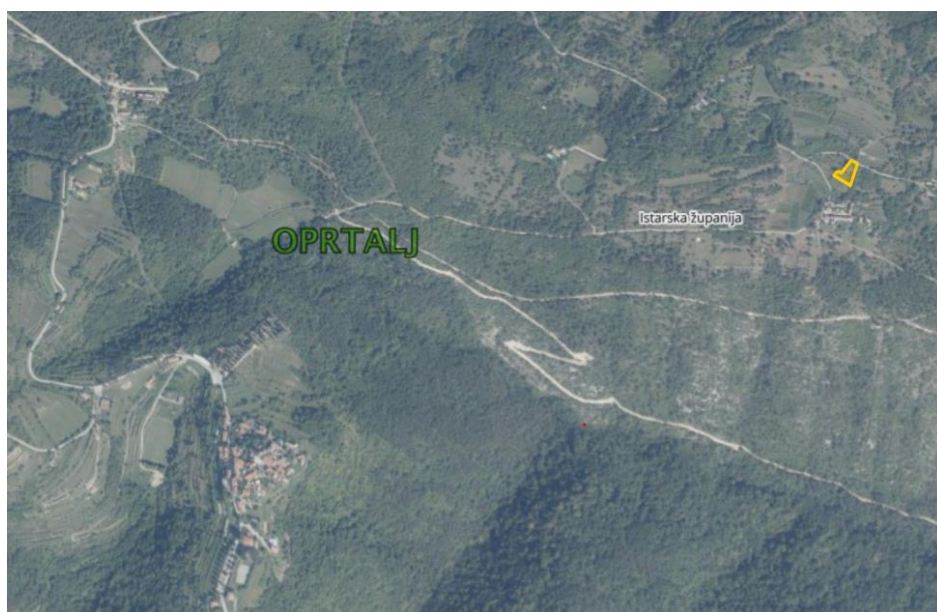
Dakle; dan kakvoće je: 56.09.2023.

-**svrha izrade elaborata** je procjena vrijednosti nekretnine za potrebe stečajnog postupka.

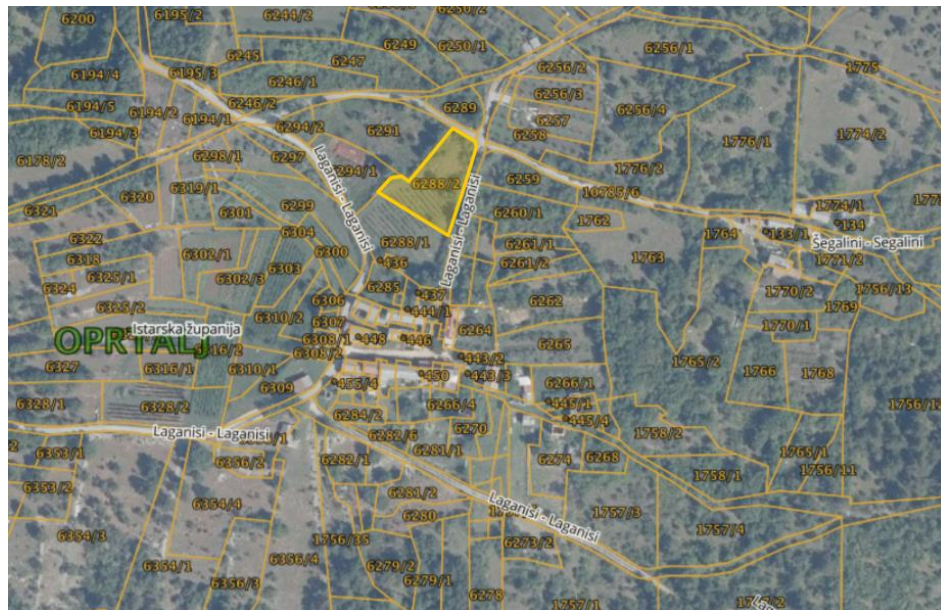
1.3. OPIS NEKRETNINE

1.3.1. Lokacija i položaj nekretnine

Lokacija:	Oprtalj, Istra
Katastarska čestica:	6288/2
Katastarska općina:	Oprtalj
Zemljišno knjižna čestica:	6288/2
ZK uložak:	2727 Oprtalj
Površina zemljišta:	1254 m ² (zemljišne knjige)
Pristup javno prometnoj površini:	Ima
Namjena:	Ostalo obradivo tlo
Nagib čestice:	Blago položena padina
Oblik:	Nepravilan
Opis nekretnine:	Predmetni nekretnina, u trenutku očevida, predstavlja poljoprivredno zemljište, oranicu. S dvije strane čestice je asfaltirana staza i sa treće uži prteni makadam. Djelomično ograđeno manjom ogradom i djelom već urušenim suhozidom.



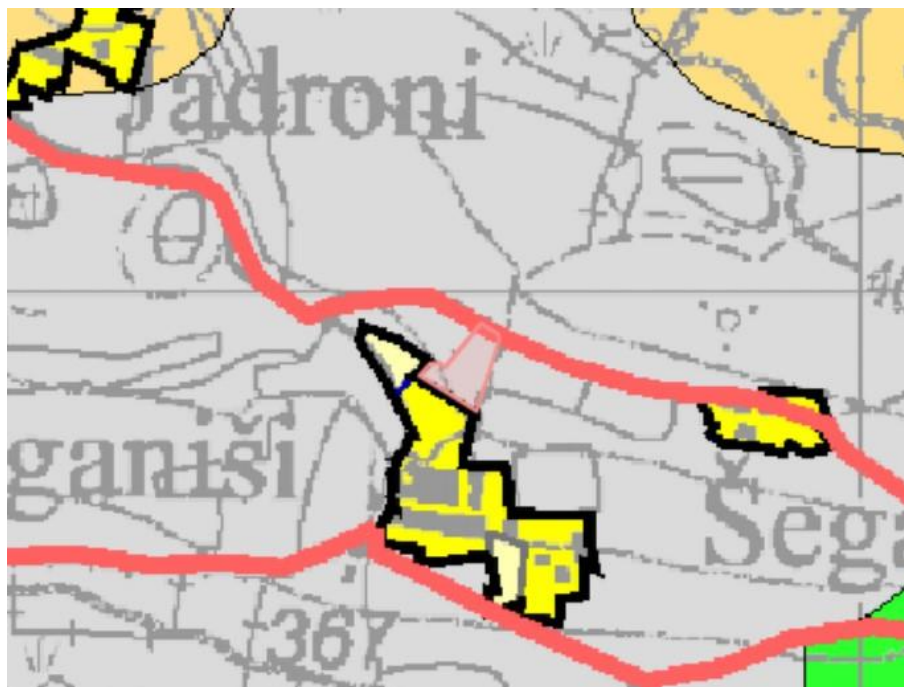
Slika1: Prikaz lokacije u odnosu na šire gradskog područje



Slika2: Prikaz lokacije u odnosu na uže gradskog područje

1.3.2. Osobine zemljišta obzirom na važeću prostorno – plansku dokumentaciju

Važeća prostorna dokumentacija za područje obrađeno ovim prijedlogom je Prostorni plan uređenja Općine Oprtalj, "Službene novine općine Oprtalj" br.: 03/03., 02/10., 05/14., 04/19. i pročišćeni tekst 07/19. Prema prostornom planu predmetna nekretnine se nalazi u poljoprivrednoj namjeni, odnosno Ostalo obradivo tlo.



Slika 3: Kartografski prikaz za korištenje i namjenu prostora

	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALA OBRADIVA TLA
	GOSPODARSKA ŠUMA
	ŠUMA POSEBNE NAMJENE
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
	RIJEKA MIRNA
	VODOTOCI

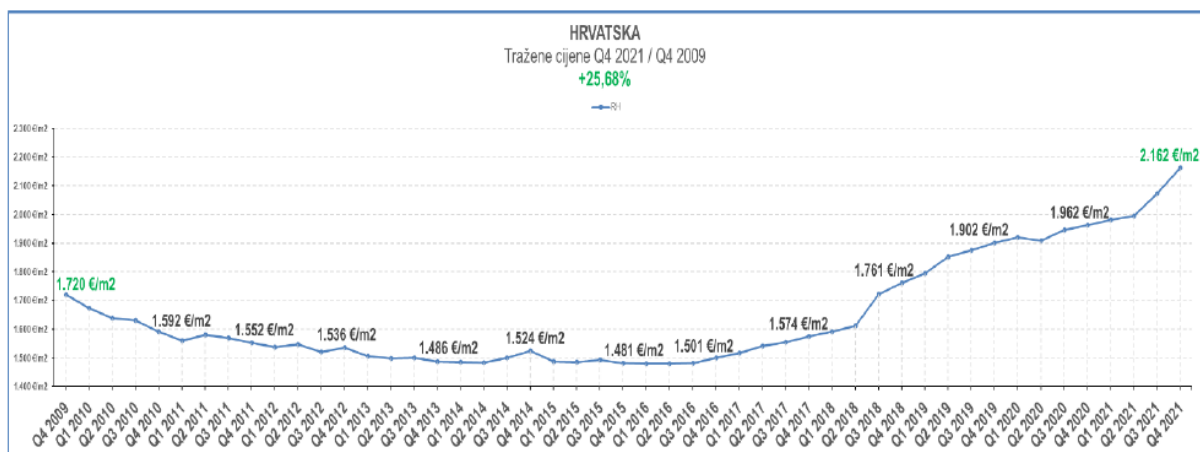
Slika 4: Tumač planskog znakovlja

2. NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

2.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnosti u hrvatskoj je obilježeno rastom traženih cijena stambenih nekretnosti. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje je izražen, a posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti te su nekretnosti i dalje poželjna investicija diljem Europe, a time i u Hrvatskoj. Gledajući tijek kretanja cijena kroz protekle godine kao i trenutno stanje na tržištu, rast cijena stambenih nekretnosti i dalje se nastavlja.

Na tržištu građevinska aktivnost raste, gradnje sve skuplja što povećava i vrijednost stambenih nekretnosti. Velika je ponuda novih projekata čije se stambene jedinice prodaju već u fazi izgradnje, a k tome su i kamatne stope na kredite na povijesno niskim razinama kao i kamate na štednju. U 2022. godini očekuje se novi krug državnih subvencija za kupnju stambenih nekretnosti (APN) koji prema iskustvima iz prethodnih godina, dodatno utječe na porast cijena stambenih nekretnosti. Primjetan je i utjecaj novonastale situacije pandemije koronavirusom COVID-19 ali ne na cijene stambenih nekretnosti nego na kupovnu moć ulagača. S obzirom da je kupovna moć ulagača manjeg opsega, negativni utjecaj je primjetan najviše u broju transakcija koji je smanjen u odnosu na prethodne godine te je time ostavljen negativan utjecaj na ukupni promet nekretnosti.




Graf 1: Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnosti

Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijenestambenih nekretnosti na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji. Na trenutno stanje na tržištu nekretnosti ne reagiraju sva područja jednako. Već gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad.

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	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

Tablica 1: Indeks cijena stambenih nekretnina (Državni zavod za statistiku)

3. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, za ovu vrstu nekretnine, a prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za izračun procjene vrijednosti nekretnine – zemljišta je primijenjena poredbena metoda.

Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, korišteni su podatci s WEB aplikacije Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - eNekretnine.

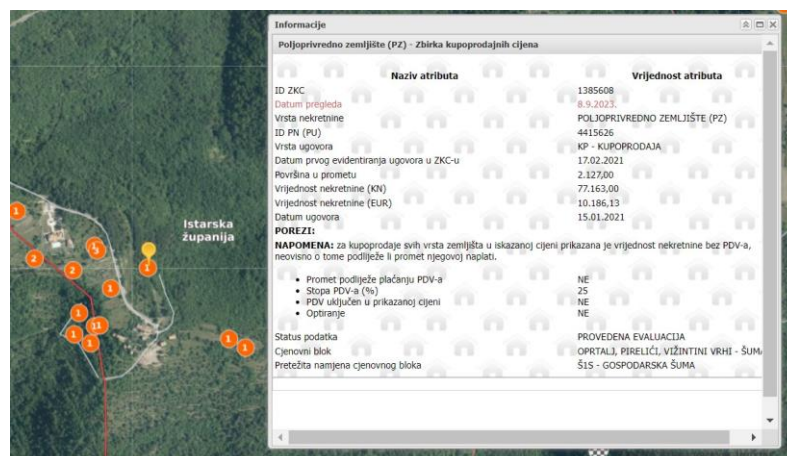
3.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda u prvom redu je primjerena 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. Poredbena metoda se, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga ili usporedivog cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine (prema članku 7, stavak 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). Poredbenom metodom tržišna vrijednost nekretnina određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu promatrane nekretnine s tim više što posjedujemo realizirane istovjetne ili približno slične nekretnine u bliskoj prošlosti, na istom području.

3.2. ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Podaci za poredbeni postupak koji su primjenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine zemljišta, preuzeti su iz informacijskog sustava „eNekretnine“, a odnose se za blok koji je istih ili sličnih obilježja. U promatranom razdoblju unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti vještačene nekretnine, uzete su 4 realizirane kupoprodaja koje su predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.



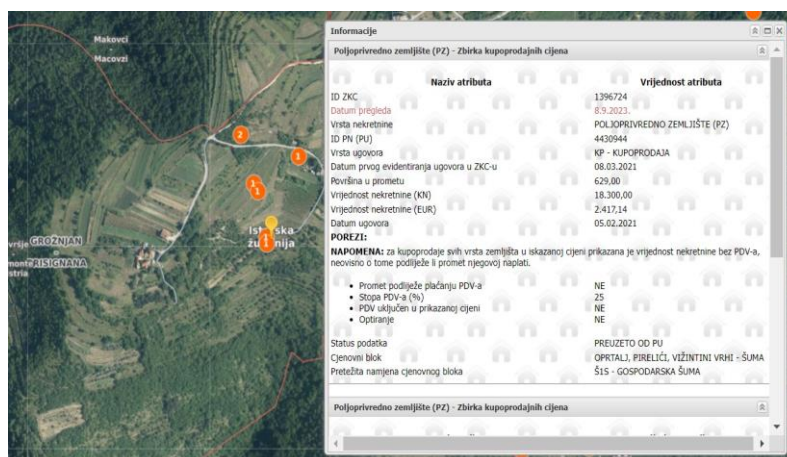
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1385608
Datum pregleda	8.9.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4415626
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.02.2021
Površina u prometu	2.127,80
Vrijednost nekretnine (KN)	77.163,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.186,13
Datum ugovora	15.01.2021

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.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opriranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cjenovni blok: OPRTALJ, PIRELIČI, VIŽINTINI VRHI - ŠUMA
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠIS - GOSPODARSKA ŠUMA

Izvor podataka br. 1



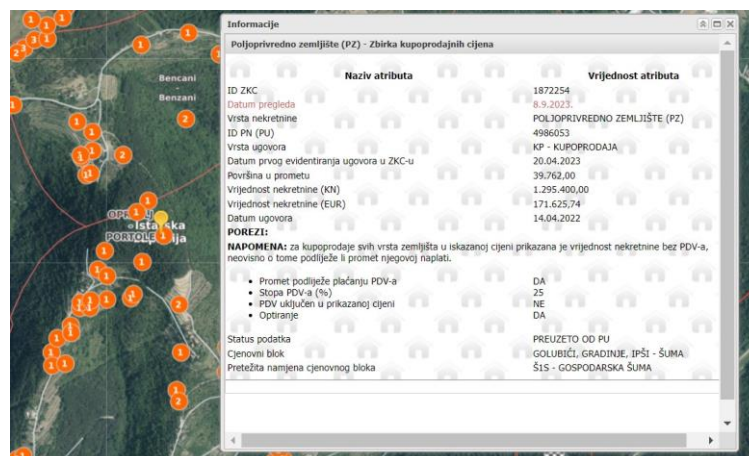
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1396724
Datum pregleda	8.9.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4430944
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.03.2021
Površina u prometu	629,00
Vrijednost nekretnine (KN)	18.300,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.417,14
Datum ugovora	05.02.2021

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.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opriranje

Status podatka: PREUZETO OD PU
 Cjenovni blok: OPRTALJ, PIRELIČI, VIŽINTINI VRHI - ŠUMA
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠIS - GOSPODARSKA ŠUMA

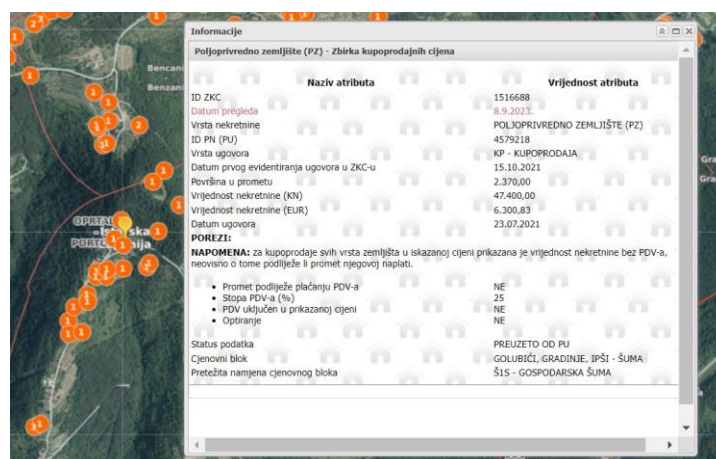
Izvor podataka br. 2



Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1872254
Datum pregleda	8.5.2023.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4986053
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.04.2023
Površina u prometu	39.762,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.295.400,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	171.625,74
Datum ugovora	14.04.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GOLUBIČI, GRADINJE, IPŠI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠIS - GOSPODARSKA ŠUMA

Izvor podataka br. 3



Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1516688
Datum pregleda	8.9.2023.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4579218
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.10.2021
Površina u prometu	2.370,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	47.400,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	6.300,83
Datum ugovora	23.07.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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	GOLUBIČI, GRADINJE, IPŠI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠIS - GOSPODARSKA ŠUMA

Izvor podataka br. 4

R. BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR)	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m ²)	DATUM KUPOPRODAJE
1	1385608	4415626	Oprtalj	2127,00	10.186,13 €	4,79 €	15.1.2021
3	1396724	4430944	Oprtalj	629,00	2.417,14 €	3,84 €	5.2.2021
4	1872254	4986053	Oprtalj	29762,00	171.625,74 €	5,77 €	14.4.2022
5	1516688	4579218	Oprtalj	2370,00	6.300,82 €	2,66 €	23.7.2021

Tablica 2: Usporedne nekretnine – „e-nekretnine“

U sljedećoj tablici izvršeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću Hedoničkih indeksa cijena nekretnina DZS-u (prema članku 6. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina).

R. BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m ²)	DATUM KUPOPRODAJE	DZS indeks (za datum kupoprodaje)	DZS INDEKS 4Q2022. god.	CIJENA DZS indeks EUR/m ²
1	1385608	4415626	Oprtalj	2127,00	4,79 €	15.1.2021	115,71	146,19	6,05 €
3	1396724	4430944	Oprtalj	629,00	3,84 €	5.2.2021	115,71	146,19	4,86 €
4	1872254	4986053	Oprtalj	29762,00	5,77 €	14.4.2022	140,80	146,19	5,99 €
5	1516688	4579218	Oprtalj	2370,00	2,66 €	23.7.2021	122,62	146,19	3,17 €

Tablica 3: Međuvremensko izjednačenje

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

R. BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	Odstupanje od prosjeka %	Prosječna cijena
1	1385608	4415626	Oprtalj	2127,00	6,05 €	20,63	5,02 €
3	1396724	4430944	Oprtalj	629,00	4,86 €	-3,20	
4	1872254	4986053	Oprtalj	29762,00	5,99 €	19,37	
5	1516688	4579218	Oprtalj	2370,00	3,17 €	-36,81	

Tablica 4: Odstupanje od prosječne cijene

Prema podacima usporedbe cijene po m2 usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom iz prethodne tablice vidljivo je da jedna nekretnina odstupa od prosječne cijene u okvirima $\pm 30\%$, te će ista biti izuzeta iz daljnjeg obračuna.

R. BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	Odstupanje od prosjeka %	Prosječna cijena
1	1385608	4415626	Oprtalj	2127,00	6,05 €	7,45	5,63 €
3	1396724	4430944	Oprtalj	629,00	4,86 €	-13,78	
4	1872254	4986053	Oprtalj	29762,00	5,99 €	6,33	

Tablica 5: Odstupanje od prosječne cijene

Prema podacima usporedbe cijene po m2 usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom iz prethodne tablice vidljivo je da ni jedna nekretnina ne odstupa od prosječne cijene u okvirima $\pm 30\%$. Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja i isključivanja neuobičajenih okolnosti, te na temelju dobivenih raspoloživih podataka, procijenjena jedinična cijena predmetnog zemljišta, iznosi:

Zemljište	JEDINIČNA VRIJEDNOST (EUR/m2)	POVRŠINA (m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR-a)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (HRK)
k.č.br. 6288/2 k.o. Oprtalj	5,63 €	1254	7.060,02 €	53.193,72 HRK

Tablica 6: Ukupna vrijednost zemljišta

4. ZAKLJUČAK

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, procijenjena je tržišna vrijednosti nekretnine poljoprivredno zemljište – oranica, oznake k.č.br. 6288/2 k.o. Oprtalj iznosi:

7.060,02 €
odnosno

53.193,72 HRK

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Utvrdeni iznos cijene nekretnine - zemljišta procijenio sam u skladu s odredbama PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.) i sukladno odredbama Zakona metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015.), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Pri izradi ovog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka, a naknada za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi zaključcima ovog elaborata. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene. Ovaj elaborat vrijedi isključivo za namjenu navedenu u ovom elaboratu.

Nalaz i procjena izrađeni su u tri (3) primjeraka od kojih dva (2) za naručitelja, i jedan (1) ostaje u arhivi procjenitelja.

U Zagrebu, rujan 2023.

Izradio:
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ivica Begić mag.ing.aedif.



6. PRILOZI

Prilog 1: ZK izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 08.09.2023. 14:27

Katastarska općina: 301957, OPRTALJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7805/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2727

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6288/2	ORANICA			1254	
		UKUPNO:			1254	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	ZORNIG J.D.O.O., OIB: 39408853827, VLADIMIRA NAZORA 7, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	
2.3	Zaprimljeno 19.04.2023.g. pod brojem Z-7805/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU 2 ST-228/2023-3 19.04.2023	na 2 (2.2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.09.2023.

Prilog 2: Fotografije





Prilog 4: Rješenje županijskog suda o imenovanju sudskog vještaka:



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-410/2021-13
Velika Gorica, 9. svibnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivica Begića, mag.ing.aedif., za imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 9. svibnja 2022.

riješio je

Ivica Begić, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Froudevoa 72, OIB: 59870712502, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Ivica Begić, mag.ing.aedif., podnio je 2. lipnja 2021. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je životopis, ovjerenu presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom akademskom nazivu magistar inženjer građevinarstva, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljanina, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, presliku osobne iskaznice, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva od 21. rujna 2015. o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, potvrdu poslodavca o zaposlenju i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen sveučilišni diplomski studij građevinarstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da radi na poslovima u struci za

