

IZVRŠITELJICA :

SNJEŽANA BASANEŽE PAVLETIĆ, dipl. inž. agr.
- stalni sudski vještak gospodarske struke
- procjenitelj poljoprivrednog zemljišta

Adresa stanovanja: Pirelići 13, 52 427 Livade

Mjesto rada: II. listarske brigade 17, 52 420 Buzet

tel - fax: 052/ 663 015, 052/ 695 221
mob. 091/ 204 95 50
e-mail adresa:
snjezana.basaneze.pavletic@ri.t-com.hr

OVLAŠTENJE :

- 4-Su-83/09, od 11. ožujka 2021. godine
Županijskog suda u Puli

NARUČITELJ :

STEČAJNI UPRAVITELJ
ŠTEFAN ROLA
52 440 POREČ, Partizanska ulica 13,
OIB 26698048809

NALAZ I MIŠLJENJE

temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja Štefana Role iz Poreča, Partizanska ulica 13,
OIB 26698048809, u postupku Trgovačkog suda u Pazinu,
po sucu tog suda Damiru Rabaru, kao sucu pojedincu u predmetu
St-150/2024-5 (ranije St-94/2017)

Dana, 26. lipnja 2024.

SADRŽAJ

1.	Uvod	str.3
	Zadatak, rezultati očevida	str.3
	Popis primjenjenih propisa i stručne litarature	str.3
2.	Nalaz i mišljenje	str.4
	A) Nalaz	str.4
	A-1) Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta	str.4
	A-2) Opis katastarskih čestica	str.4
	A-3) Elementi procjene tržišne vrijednosti zemljišta	str.5-7
	A-4) Izračun tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta	str.7-9
	A-5) Ukupno procijenjena tržišna vrijednost nekretnina	str. 9
3.	B) Mišljenje	str.10
	Prilozi	
	Prilog I. - fotografije nekretnina	str. 11-13
	Prilog II. - ortofoto katastarskog plana	str. 14-15
	Prilog III. - preslike izvadaka iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)	str. 16-20
	Prilog IV. - preslike posjedovnih listova (neslužbena kopija)	str. 21-22
	Prilog V. - preslika grafičkog prikaza prostornog plana Grada Umaga -Umago	str. 23-25
	Prilog VI. - ortofoto Arkod preglednika i granica pomorskog dobra	str. 26
	Prilog VII. - preslika ovlaštenja	str. 27

UVOD

Temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja Štefana Role iz Poreča, Partizanska ulica 13, OIB 26698048809, u postupku Trgovačkog suda u Pazinu, po sucu tog suda Damiru Rabaru, kao sucu pojedincu, broj predmeta: St-150/2024-57 (ranije St-94/2017), radi provedbe naknadne diobe nad dužnikom Stečajna masa iza INTER CONSULTING d.o.o. u stečaju, OIB 88758559158, Alberi 1, Savudrija, **radi ostvarenja novčane tradžbine ovrhom na nekretnini, pozvana sam izvršiti revalorizaciju procjene - nalaza i mišljenja od 29. travnja 2016. godine, pregled i uvid na nekretninama k.č. br. 1436 i 1437, upisane u zk.ul. br. 2389 u k.o. Brtonigla (udjela 1/1), k.č. br. 185/497, upisanih u zk.ul. br. 463 u k.o. Savudrija (udjela 17/100) i k.č. br. 126/44, upisane u zk.ul. br. 1608 u k.o. Savudrija (udjela 1/1).**

Navedenim zaključkom i po izvršenom očevidu sud je nalažio sljedeće:

- da se po izvršenom pregledu nekretnina sudu dostavi nalaz i mišljenje sa procjenom prometne vrijednosti navedenih nekretnina u dovoljnom broju primjeraka.

Dan vrednovanja: 26. lipnja 2024. godine

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

Dan kakvoće: 12. travnja 2016. godine

- dan kakvoće se odnosi na vrijednost nekretnine na dan pregleda.

Svrha nalaza i mišljenja:

Svrha nalaza i mišljenja je utvrđenje novčane vrijednosti predmetnih nekretnina sa osnove utvrđenja vrijednosti zemljišta i vrijednosti eventualno zatečenih kultura.

Osnovica

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi.

Popis primjenjenih propisa i stručne literature

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti diobene nekretnine rađena je korištenjem sljedeće regulative i literature:

- 1) Zakona 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,
 - 2) Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, NN 74/14,
 - 3) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
 - 4) Zakona o prostornom uređenju , NN 153/13,
 - 5) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15
 - 6) Zakona o poljoprivredi NN 30/15
 - 7) Zakona o poljoprivrednom zemljištu NN 39/13,
- te agrotehničko-tehnološkim normativima RH, te stručne literature.

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama za utvrđivanje vrijednosti i to:

- 1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15, u dijelu primjenljivom za procjenu vrijednosti poljoprivrednog i ostalog zemljišta izvan građevinskog područja, kao i onog u građevinskom području, koje se koristi u poljoprivredne svrhe;

NALAZ I MIŠLJENJE

A) NALAZ

A-1) PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – ODABIR METODE

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda, koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti poljoprivrednog i ostalog zemljišta.

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

Obzirom na izneseno, zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima poredbenih nekretnina za izračun tržišne vrijednosti procjenjivanih nekretnina, koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenja cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.
2. interkvalitativnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine su IV. Kategorije - poljoprivredne i šumske površine koje će se u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje;
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine, sukladno člancima 12-22. Pravilnika u dijelu primjenljivom za poljoprivredno zemljište, te zaključcima Agronomske sekcije stalnih sudskih vještaka i procjenitelja.

Za ovaj postupak koristiti će se podacima Tablicom J3a: Hedonistički indeks cijena nekretnina Hrvatske narodne banke i Državnog zavoda za statistiku, koji su specijalizirani portali za objavljivanje indeksa cijena nekretnina u odnosu na baznu 2015.godinu, te za utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina.

A-2) - OPIS KATASTARSKIH ČESTICA

Predmet procjene su poljoprivredne čestice izvan građevinskog područja k.č. br.1436 i k.č. br. 1437 upisane u zk.ul. br. 2389 u k.o. Brtonigla, te k.č. br. 185/497 upisana u zk.ul. br. 463 i 126/44 upisana u zk.ul. br. 1608, u k.o. Savudrija, a koje se nalaze unutar građevinskog područja. K.č.br. 185/497 ima namjenu zaštitne zelene površine, a k.č. br. 126/44 sportsko rekreacijsku namjenu (kupalište).

K.č. br.1436 i k.č. br. 1437 upisane u zk.ul. br. 2389 u k.o. Brtonigla, nalaze se oko 250 m južno od naselja Donji Katunari kod Brtonigle i u naravi čine cjelinu. Iste su pod kulturom maslinika, koji je u vrlo zapuštenom stanju i čine ga stara i oštećena stabla, vrlo slabog habitusa. Nasad je nekad imao vjerojatno oko 50-ak stabala, a danas je vidljivo da ih nedostaje oko 15-ak, jer su primjećeni nedostatni redovi. U katastru se k.č. br. 1436 vodi kao voćnjak, površine 3107 m², a k.č. br. 1437 kao oranica, površine 1330 m².

K.č. br. 185/497, u k.o. Savudrija, vodi se kao pašnjak, površine 1074 m², a u naravi to je betonirana površina sa potpornim zidom prema moru, te dio betonirane plaže, neposredno ispod turističkih objekata naselja Kempinski, a za koju je uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju utvrđeno da ima gospodarsko - ugostiteljsko - turističku namjenu. Na katastarskom orto-foto planu vidljivo je da ista izgrađena kao popločeni i betonirani prilaz plaži.

K.č. br. 126/44, u k.o. Savudrija, vodi se kao neplodno zemljište, površine 600 m², a u naravi je pašnjak obrastao u šikaru na samoj strmini prema plaži, jednim dijelom nepristupačna i stjenovita, a za koju je uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju utvrđeno da ima gospodarsko - ugostiteljsko - turističku namjenu. Na katastarskom orto-foto planu vidljivo je da ista nije izgrađena.

Zemljište je tipa crvenice i smeđeg tla na vapnencu, plitkog i skeletoidnog profila.

Sve nekretnine čine 4.kategoriju zemljišta i ne nalaze se upisane u Arkod preglednik Ministarstva poljoprivrede.

A-3) ELEMENTI PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta ovisi o nekoliko parametara, kao što su katastarska kultura, veličina čestice, blizina naselja i prilaznih puteva (lokacija), razvojne mogućnosti i pogodnosti organiziranog iskorištavanja, ponude i potražnje, te stupanja korištenja i uređenosti sa prosječno ostvarenim prinosima, vrijednostima nasada, koji se posebno procjenjuju.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Ponuda poljoprivrednog i šumskog zemljišta na razini Republike Hrvatske je veća od potražnje, te je i prateći indeks rasta/pada tržišnih cijena nekretnina u skladu s tim, odnosno podaci Hrvatske narodne banke i Državnog zavoda za statistiku, koji su specijalizirani portali za objavljivanje indeksa cijena nekretnina, u odnosu na baznu 2015.godinu. Iako je se praćenje cijena nekretnina bazira na stambenim nekretninama, isto je primjenljivo i na ostale nekretnine:

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.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3.tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2

1. K.O. BRTONIGLA

Pribavljeni su podaci **tri kupoprodajne cijene za poljoprivredno i ostalo (šumsko) zemljište** na području **k.o. Brtonigla**, u bazi podataka **e-Nekretnine**, a u dozvoljenom razdoblju od četiri godine unatrag, od dana vrednovanja nekretnine, odnosno od 26.04.2024.godine:

PODACI ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Red. br.	zk.ul. br.	Katastarska općina	Broj katastar. čestice	Kultura	Površina	Cijena	Ugovor/odluka o kupnji
					m ²	€/m ²	(datum)
1.	4107	Brtonigla	k.č. 25/3	oronica	4280	2,55	17.01.2024.
2.	1581	Brtonigla	k.č. 1469/9	vinograd (maslinik)	1940	5,15	20.10.2023.
3.	4435	Brtonigla	k.č. 2193	voćnjak (maslinik)	2323 (dio)	3,00	04.10.2023.

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno članku 6. i 7. Pravilnika.

	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1.	K.o. Brtonigla kč.br.	25/3	1469/9	2193
2.	Površina kupljenog zemljišta - m ²	4280	1940	2323 (dio)
3.	Kupoprodajna cijena €/m ²	2,55 €/m ²	5,15 €/m ²	3,00 €/m ²
4.	Nadnevak sklapanja ugovora	17.01.2024.	20.10.2023.	04.10.2023.
5.	Bazni indeks cijena 2023. godine u odnosu na referentnu 2015.godinu	179,0	179,0	179,0
6.	Bazni indeks cijena na dan kupoprodaje u odnosu na 2015.godinu	179,0	179,0	179,0
7.	Korekciji faktor	/	/	/
8.	Međuvremensko izjednačena cijena	2,55 €/m ²	5,15 €/m ²	3,00 €/m ²
9.	Srednja tržišna vrijednost zemljišta		3,57 €/m ²	

II. K.O. SAVUDRIJA

Pribavljeni su podaci tri kupoprodajne cijene za poljoprivredno i ostalo (šumsko) zemljište na području k.o. Savudrija, u bazi podataka e-Nekretnine, a u dozvoljenom razdoblju od četiri godine unatrag, od dana vrednovanja nekretnine, odnosno od 26.04.2024.godine:

PODACI ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Red. br.	zk.ul. br.	Katastarska općina	Broj katastar. čestice	Kultura	Površina	Cijena	Ugovor/odluka o kupnji
					m ²	€/m ²	(datum)
1.	1345	Savudrija	k.č. 120/12	oranica	2372	21,08	07.04.2023.
2.	1629	Savudrija	k.č. 19/8	oranica	412	24,27	16.03.2023.
3.	1019	Savudrija	k.č. 154/8	pašnjak	304	16,45	07.06.2022.

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno članku 6. i 7. Pravilnika.

	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1.	K.o. Savudrija kč.br.	120/12	19/8	154/8
2.	Površina kupljenog zemljišta - m ²	2372	412	304
3.	Kupoprodajna cijena €/m ²	21,08 €/m ²	24,27 €/m ²	16,45 €/m ²
4.	Nadnevak sklapanja ugovora	07.04.2023.	16.03.2023.	07.06.2022.
5.	Bazni indeks cijena 2023. godine u odnosu na referentnu 2015.godinu	179,0	179,0	179,0
6.	Bazni indeks cijena na dan kupoprodaje u odnosu na 2015.godinu	170,9	166,7	151,5
7.	Korekciji faktor	+8,1	+12,3	+27,5
8.	Međuvremensko izjednačena cijena	22,79 €/m ²	27,26 €/m ²	20,97 €/m ²
9.	Srednja tržišna vrijednost zemljišta		23,67 €/m ²	

A-4) IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta ovisi o nekoliko parametara, kao što su katastarska kultura, veličina čestice, blizina naselja i prilaznih puteva (lokacija), razvojne mogućnosti i pogodnosti organiziranja poljoprivredne proizvodnje, ponude i potražnje u posljednjih godinu dana, te stupanj korištenja i uređenosti sa prosječno ostvarenim prinosima, vrijednostima nasada, koji se posebno procjenjuju.

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta (TC) utvrđuje se korekcijom početne cijene (PC) sa faktorima pogodnosti (Fp) i faktorom uređenosti (Fu) poljoprivrednog zemljišta, prema formuli:

$$TC = PC \times (1 + FI + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu$$

A-4-1 FAKTORI LOKACIJE/PROMETNE POVEZANOSTI

Na tržišnu cijenu poljoprivrednog zemljišta utječe okolnost same mikro i makro lokacije, odnosno položaj tj. udaljenost od naselja ili funkcionalnih puteva, postojeće infrastrukture i sl., te se shodno tome procjenjuje faktor lokacije, odnosno prometne povezanosti kako slijedi:

- faktor lokacije/prometne povezanosti

(FI)

0,00- 0,45

A-4-2 RAZVOJNA MOGUĆNOST

Razvojna mogućnost ovisi o mogućnosti i pogodnost organiziranja različitih načina korištenja poljoprivrednog zemljišta (ratarstvo, voćarstvo, vinogradarstvo, povrtlarstvo, hortikultura i slično) i s obzirom na mogućnost ekonomičnije obrade i okrupnjavanja posjeda, te se sukladno tome procjenjuje faktor mogućnosti, kako slijedi:

- faktor mogućnosti/pogodnosti

(Fr)

0,00-0,40

A-4-3 OBLIK I VELIČINA POLJOPRIVREDNE ČESTICE

Na tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta utječe geometrijski oblik i veličina površine, te se sukladno tome procjenjuje faktor veličine i oblika površine, kako slijedi:

- faktor veličine i oblika površine	(Fvp)
	0,00-0,40

A-4-4 PONUDA/POTRAŽNJA

Tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta ovisi o ponudi i potražnji u posljednjih godinu dana na tržištu poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj općini, pa s obzirom na zapažena tržišna kretanja procjenjuje se faktor ponude i potražnje, kako slijedi:

- faktor ponude i potražnje	(Fpp)
	0,00-0,30

A-4-5 UREĐENOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta ovisi o sadašnjem načinu korištenja i uređenosti poljoprivrednog zemljišta, te na okolnost istog procjenjuje se faktor uređenosti, kako slijedi:

- faktor uređenosti	(Fu)
	0,50-1,40

A-4-6 IZRAČUN PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Procijenjena tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta izračunava se prema formuli:

$$TC = PC \times (1 + FI + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu,$$

pri čemu je prethodno izračunata početna cijena prema formuli:

$$PC = JC \times P$$

Tumačenje oznaka : **TC**- tržišna vrijednost zemljišta

JC- jedinične cijene (dobivene međuvremenskim izjednačavanjem cijena)

P – površina čestice (m²)

FI- faktor lokacije/prometne povezanosti

Fr- faktor razvojne mogućnosti

Fvp- faktor veličine i oblika površine

Fpp- faktor ponude i potražnje

Fu – faktor uređenosti nekretnine

Tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta procijenjena je kako slijedi:

1. K.O. BRTONIGLA

	z.k.ul.	k.č.	kult.	površina	JC	koef.	Fl	Fr	Fvp	Fpp	suma	Fu	TC.proc.
	br.		katastar	(m2)	€/m2								vr. (€)
Brtonigla	2389	1436	voćnjak	3.107	3,57	1	0,2	0,2	0,4	0,05	1,85	0,6	12.312,11
	2389	1437	oranica	1.330	3,57	1	0,2	0,2	0,4	0,05	1,85	0,6	5.270,39
													17.582,50

II. K.O. SAVUDRIJA

k.o.	z.k.ul.	k.č.	kult.	površina	JC	koef.	Fl	Fr	Fvp	Fpp	suma	Fu	TC.proc.
	br.		katastar	(m2)	€/m2								vr. (€)
Savudrija	463	185/497	pašnjak	1.074	23,67	1	0,45	0,2	0,2	0,3	2,15	0,5	27.328,20
												17/100 udjela	4.645,79
	1608	126/44	nepodno	600	23,67	1	0,45	0,2	0,2	0,2	2,05	0,5	14.557,05
												UKUPNO	41.885,25

Suvlasnički udio ovršenika INTER CONSULTING d.o.o. (u likvidaciji), Umag je 17/100 udjela na k.č.br. 185/497 u k.o. Savudrija i iznosi: 4.645,79 €.

A-5) UKUPNO PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Ukupno procijenjena tržišna vrijednost nekretnina 1/1 udjela k.č. br. 1436 i 1437 u k.o. Brtonigla i 17/100 udjela k.č. br. 185/497, te 1/1 udjela k.č. br. 126/44 u k.o. Savudrija, u vlasništvu i suvlasništvu ovršenika iznosi:

36.785,34 €.

B) MIŠLJENJE

K.č. br. 1436 i 1437, sve upisane u **z.k. ul. br. 2389 u k.o. Brtonigla**, čine gospodarsku cjelinu, te su se kao takve i procjenjivale u odnosu na navedene poljoprivredne čestice u okruženju.

Prema izmjenama i dopunama prostornog plana Grada Umaga – Umago, objavljenim u Službenim novinama Grada Umaga - Umago, broj 12/21, **k.č. br. 185/497**, upisana u **zk.ul. 463 u k.o. Savudrija i k.č. br. 126/44**, upisana u **zk.ul. br. 1608 u k.o. Savudrija**, evidentitane su građevinskoj zoni gospodarsko-ugostiteljsko-turističke namjene, a procjenjivane su kao poljoprivredne čestice u odnosu na katastarske kulture upisne u posjedovne listove.

Navedene nekretnine nisu navedene u Arkod pregledniku Ministarstva poljoprivrede.

Procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednih nekretnina izvršena je **poredbenom metodom** sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), na osnovi pribavljenih podataka od za područje k.o. Brtonigla i k.o. Savudrija, putem sustava e-Nekretnine, temeljenih na ostvarenim kupoprodajnim cijenama u posljednje četiri godine, a u odnosu na sve parametre navedene u nalazu i mišljenju, temeljenih na zatečenom stanju u naravi.

Napomena:

* stopa inflacije za razdoblje travanj/2016 - svibanj 2024.godine (posljednji objavljen podatak), iznosi 30,6 %
(izvor: kalkulator inflacije DZS)

* stopa rasta cijena nekretnina /stambenih/ za Jadran travanj/2016-prosinac 2023.godine (posljednji objavljen podatak), iznosi 78,7 %
(izvor DSZ i HNB)

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK GOSPODARSKE STRUKE
-PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA:
Snježana Basaneže Pavletić, dipl. ing. agr.**