

BASANEŽE PAVLETIĆ SNJEŽANA
Adresa stanovanja:
PIRELIĆI 13, 52 427 LIVADE

Adresa rada:
BUZET, II. ISTARSKA BRIGADA BR.17
- stalni sudski vještak gospodarske struke-
procjenitelj poljoprivrednog zemljišta
(tel. 052/ 663 015, 091/ 204 95 50)

OVLAŠTENJE : 4-Su-83/09, 4-Su-83/09-31
Županijski sud u Puli

Buzet, 29.travnja 2016.

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Stalna služba u Bujama-Buje
TRIBUNALE COGNVALE DI PULA-POLA
Sezione civile, data di 11.04.2016

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

04-0-735 2

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

Primito per procedura di esec. for. (nazivna preporučeno)

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
52 100 PULA
- STALNA SLUŽBA U BUJAMA
52 460 BUJE

**PREDMET: Zahtjev za naknadu troškova,
dostavlja se.-**

Sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine", broj: 38/14 i 123/15), molim da mi se izvrši isplata za izradu nalaza i mišljenja u predmetu, **posl. broj: Ovr. 171/16**, prema sljedećem obračunu:

Cbr. 1.-1., 3. i 8. materijalni trošak:

- prijepis stranica teksta: 8 str. x 4 boda x 2,00 kn/bod = **64,00 kn –bruto**
- prijepis tabela: 4 x 10 bodova x 2,00 kn/bod = **80,00 kn- bruto**
- trošak materijala, poštarina, preslike i drugo: **50,00 kn – neto**

Cbr. 2 -5., 7. i 8. :

- izrada pisanog nalaza i mišljenja: 1700 bodova x 2,00 kn = **3.400,00 kn – bruto**
- obračun satnice očevida: 35 bodova x 2 sata x 2,00 kn = **140,00 kn - bruto**
- trošak prijevoza osobnim automobilom: Buzet-Crveni Vrh (Alberi)- Donji Katunari- Buzet = 99,29 km x 2,00 kn/km = **198,58 kn-neto**

Ukupno potražujem materijalni trošak u **neto iznosu od 248,58 kn.** te naknadu u **bruto iznosu 3.684,00 kn.**

Traženi iznos po odbitku poreza i doprinosa (I. i II. mir. stup), molim uplatiti kod Erste & Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, Poslovnica Buzet, na žiro račun: 2402006 - 1031262160 – 05 – 3100470951, sa pozivom na JMBG: 1701959366219, OIB: 99233391681. Izjavljujem da nisam u sustavu PDV-a. Općina Oprtalj nema prireza.

Stalni sudski vještak gospodarske struke
- procjenitelj poljoprivrednog zemljišta:
Basaneže Pavletić Snježana, dipl.ing.agr.



-11

46

[illegible]

**TEMELJEM ZAKLJUČKA
OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA,
Stalna služba u Bujama-Buie
Ovr-171/16-9, od 24.ožujka 2016.godine**

U Buzetu, 29.travnja 2016.

SADRŽAJ

1.	Uvod	str.3
	Zadatak, rezultati očevida	str.3
	Popis primjenjenih propisa i stručne literature	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 u k.o. Brtonigla	str.5-6
	A-4) Izračun tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u k.o. Brtonigla	str.6 -8
	A-5) Elementi procjene u k.o. Savudrija	str.8-9
	A-6) Izračun tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u k.o. Savudrija	str.9-11
	A-7) Ukupno procijenjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta	str.11
3.	Mišljenje	str.12
	Prilozi	
	Prilog I. – fotografije lica mjesta	str. 13-15
	Prilog II. – Prikaz z.k. uloška (neslužbena kopija)	
	Prilog III. – Prikaz posjedovnog lista (neslužbena kopija)	
	Prilog IV. – Stanje katastarskog plana (DGU)	

UVOD

Temeljem zaključka Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama.-Buie, Posl.broj: Ovr-171/16-9, od 24.ožujka 2016.godine, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja **REBUBLIKE HRVATSKE, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB: 18683136487**, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Puli-Pola, Stalna služba u Pazinu, protiv ovršenika **INTER CONSULTING d.o.o. (u likvidaciji), Umag, Crveni vrh, Alberi 1, OIB: 88758559158**, radi ostvarenja novčane tradžbine ovrhom na nekretnini, pozvana sam izvršiti pregled i uvid nekretnina 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 četiri primjerka).

Dan vrednovanja: 12.travnja 2016. godine

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

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 primjenjivom za procjenu vrijednosti poljoprivrednog i ostalog zemljišta izvan građevinskog područja, kao i onog u građevinskom području, koje se koristi u poljoprivredne svrhe;
- 2) Pravilnika o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom NN 141/13.

A) NALAZ

A-1) PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – 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 procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.

Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala CentarNekretna koji je specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena nekretnina od 2006. godine i

2. interkvalitativnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
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. kvalitativnih obilježja nekretnine iz članaka 8. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.
 - c. kakvoće nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja, te pogodnosti poljoprivredne svrhe : a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti u poljoprivredne svrhe samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj čestici.

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 primijećeni nedostatni redovi. U katastru se k.č. br. 1436 vodi kao voćnjak, površine 3107 m2, 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 utvrđeno da ima namjenu zaštitne zelene površine.

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 u prostorno-planskoj dokumentaciji utvrđeno da ima sportsko rekreacijsku namjenu (kupalište).

Zemljište je tipa fliša 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 KATASTARSKIH ČESTICA k.č. br. 1436 i 1437 u k.o. Brtonigla

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 organiziranja poljoprivredne proizvodnje, ponude i potražnje u poslijenjih godinu dana, te stupanj korištenja i uređenosti sa prosječno ostvarenim prinosima, vrijednostima nasada, koji se posebno procjenjuju.

Procjena jedinične cijene (JC)

Početna cijena zemljišta (PC) se utvrđuje umnoškom jedinične cijene (JC) (dobivene međuvremenskim izjednačavanjem cijena) i površine (P), prema formuli:

$$PC = JC \times P$$

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (ponuda/potražnja, index rasta/pada tržišnih cijena)

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, kao i podaci portala CentarNekretna, koji je specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena nekretnina od 2006. godine. Iako je se praćenje cijena nekretnina bazira na stambenim nekretninama, isto je primjenljivo i na ostale nekretnine.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Pribavljeni su podaci tri kupoprodajne cijene na području k.o. Brtonigla i to:

PODACI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI

Podaci na procjenu
vrijednosti temelje se na
kupovinama za:

Red. br.	zk.ul. br.	Katastarska općina	Broj katastar. čestice	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor/odluka o kupnji
					m ²	kn/m ²	€/m ²	(datum)
1.	2642	Brtonigla	k.č. 2389/2	oronica	3050	29,00	3,83	28.03.2013.
2.	1408	Nova Vas	k.č. 1643	vinograd	1490	19,87	2,61	20.10.2015
3.	1598	Brtonigla	k.č. 2686	oronica	530	14,60	1,90	11.12.2014.

Obrazloženje za odabir metode

Poredbena metoda je primjenljiva za poljoprivredno zemljište u ovom slučaju.

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			
2.	Površina kupljenog zemljišta	3050	1490	530
3.	Kupoprodajna vijena kn/m ²	3,83	2,61	1,9
4.	Nadnevak sklapanja ugovora	28.03.2013.	20.10.2015.	11.12.2014.
5.	Bazni indeks cijena za, ožujak 2013., prosina 2014. (Jadran) izvor www.CentarNekentina.com	117,00	117,00	119,00
6.	Bazni indeks cijena za siječanj/veljača 2016. godine (Jadran)	125,00	125,00	125,00
7.	Korekciji faktor	1,068	1,068	1,05
8.	Međuvremensko izjednačena cijena	4,09 €/m²	2,79 €/m²	2,00 €/m²
9.	Srednja utvrđena vrijednost	2,96 €/m² ili 22.14 kn/m²		

Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih bonitetnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom pažnjom dobrog gospodara, kao i njihovih osobina u naravi.

A-4) IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - k.o. Brtonigla

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 poslijenjih godinu dana, te stupanj korištenja i uredenosti 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 uredenosti (Fu) poljoprivrednog zemljišta, prema formuli:

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

Tržišna cijena vrijednost zemljišta temeljena je na prosječnoj cijeni zemljišta, približno istih karakteristika, koja se postiže na području okolice Općine Brtonigla, a izvan građevinskog područja.

JEDINIČNA CIJENA (JC)

- Poljoprivredno zemljište od naselja udaljeno više od 200 m – 22,39 kn /m² (2,93 €/m²)

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:

	z.k.ul.	k.č.	kult.	površina	JC	koef.	Fl	Fr	Fvp	Fpp	suma	Fu	TC.proc.
	br.		katastar	(m2)	kn/m2								vr.(kn)
Brtonigla	2389	1436	voćnjak	3.107	22,14	1	0,2	0,2	0,4	0	0,8	0,6	33.018,71
	2389	1437	oranica	1.330	22,14	1	0,2	0,2	0,4	0	0,8	0,6	14.134,18
												UKUPNO	47.152,89

A-5) ELEMENTI PROCJENE KATASTARSKIH ČESTICA: k.č. br 185/497 i 126/44, u k.o. Savudrija:

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 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.

Procjena jedinične cijene (JC)

Početna cijena zemljišta (PC) se utvrđuje umnoškom jedinične cijene (JC) (dobivene međuvremenskim izjednačavanjem cijena) i površine (P), prema formuli:

$$PC = JC \times P$$

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (ponuda/potražnja, index rasta/pada tržišnih cijena)

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, kao i podaci portala CentarNekretna, koji je specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena nekretnina od 2006. godine. Iako je se praćenje cijena nekretnina bazira na stambenim nekretninama, isto je primjenljivo i na ostale nekretnine.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Pribavljeni su podaci tri kupoprodajne cijene na području k.o. Savudrija i to.

PODACI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI

Podaci na procjenu vrijednosti temelje se na kupovinama za:

Red. br.	zk.ul. br.	Katastarska općina	Broj katastar. čestice	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor/odluka o kupnji
					m ²	kn/m ²	€/m ²	(datum)
1.	1816	Savudrija	k.č. 209/1	pašnjak	700	73,80	9,87	9.1.2015.
2.	1816	Savudrija	k.č. 209/3	oranica	17000	29,25	4,00	9.1.2015.
				pašnjak	17200	17,97	2,40	9.1.2015.
3.	1816	Savudrija	k.č. 296	oranica	10000	29,25	4,00	9.1.2015.
				pašnjak	9500	17,91	2,40	9.1.2015.

Obrazloženje za odabir metode

Poredbena metoda je primjenjljiva za poljoprivredno zemljište u ovom slučaju.

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			
2. Površina kupljenog zemljišta	700	17000	9500
3. Kupoprodajna vijena kn/m ²	9,87	4,00	2,40
4. Nadnevak sklapanja ugovora	9.1.2015.	9.1.2015..	9.1.2015.
5. Bazni indeks cijena za, ožujak 2013., prosina 2014. (Jadran) izvor www.CentarNekentina.com	122,00	122,00	122,00
6. Bazni indeks cijena za siječanj/veljača 2016. godine (Jadran)	125,00	125,00	125,00
7. Korekciji faktor	1,025	1,025	1,025
8. Međuvremensko izjednačena cijena	10,12 €/m ²	4,10 €/m ²	2,46 €/m ²
9. Srednja utvrđena vrijednost	5,56 €/m ² ili 41,60 kn/m ²		

Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se zemljište utvrđivanja tržne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih bonitetnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom pažnjom dobrog gospodara, kao i njihovih osobina u naravi.

A-6) IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA u k.o. Savudrija

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 uredenosti 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 uredenosti (Fu) poljoprivrednog zemljišta, prema formuli:

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

Tržišna cijena vrijednost zemljišta temeljena je na prosječnoj cijeni zemljišta, približno istih karakteristika, koja se postiže na području okolice Općine Brtonigla, a izvan građevinskog područja.

JEDINIČNA CIJENA (JC)

- Poljoprivredno zemljište od naselja udaljeno više do 200 m – 41,60 kn /m² (5,56 €/m²)

A-6-1 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-6-2 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-6-3 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-6-4 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-6-5 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-6-6 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 uredenosti nekretnine

k.o.	z.k.ul.	k.č.	kult.	površina	JC	koef.	FI	Fr	Fvp	Fpp	suma	Fu	TC.proc.
	br.		katastar	(m ²)	kn/m ²								vr.(kn)
Savudrija	463	185/497	pašnjak	1.074	41,6	1	0,45	0,2	0,2	0,3	2,15	1	96.058,56
	1608	126/44	neplošno	600	41,6	1	0,45	0,2	0,2	0,3	2,15	0,5	26.832,00
												UKUPNO	122.890,56

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: 16.329,96 kn.

A-7) Ukupno procijenjena tržišna vrijednost nekretnina k.č. br. 1436 i 1437 u k.o. Brtonigla i k.č. bt. 185/497 i 126/44 u k.o. Savudrija, u vlasništvu i suvlasništvu ovršenika iznosi:
90.314,85 kn.

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.

K.č. br. 185/497, upisana u z.k.ul. 463 u k.o. Savudrija, procijenjena je kao zelena površina u građevinskom području, sukladno namjeni, dok je k.č. br. 126/44, upisana u z.k.ul. br. 1608 u k.o. Savudrija, sukladno sportsko-rekreacijskoj namjeni kupališta, procijenjena je kao neobrađeno, odnosno neplodno zemljište unutar građevinskog područja.

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 općine Brtonigla i Agencije za poljoprivredno zemljište za k.o. Savudrija, temeljenih na ostvarenim kupoprodajnim cijenama, u odnosu na sve parametre navedene u nalazu i mišljenju, temeljenih na zatečenom stanju u naravi.

Napomena:

* 1 EUR na dan 29.4.2016. godine, prema srednjem tečaju HNB iznosi 7,478364 kn



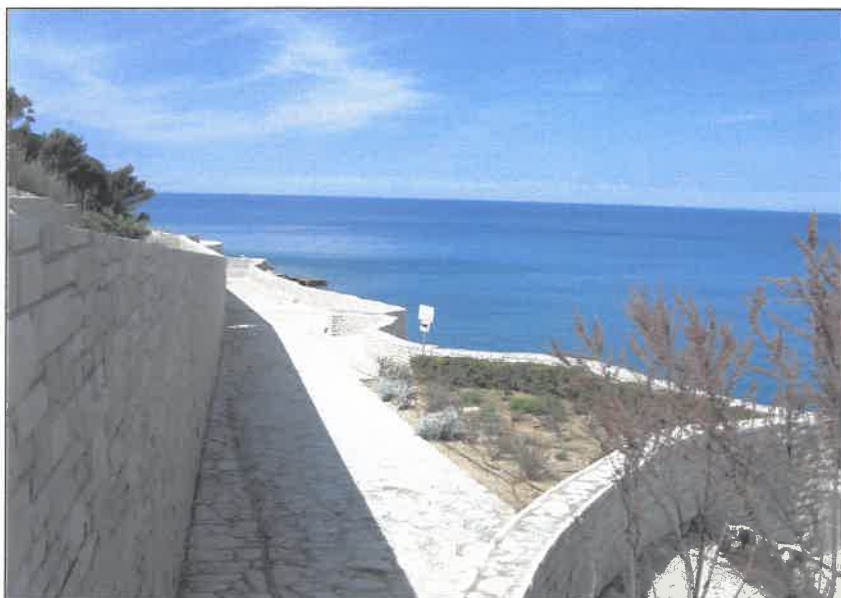
**STALNI SUDSKI VJEŠTAK GOSPODARSKE STRUKE
PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA:
Snježana Basaneže Pavletić, dipl. ing. agr.**

PRILOG I.



- k.č. br.1436 i 1437 u k.o. Brtonigla na fotografiji gore i dolje, u naravi je zapušteni maslinik





- k.č. br.185/497 u k.o. Savudrija na fotografiji gore i dolje, u naravi je popločeni i podzidani prilaz plaži





- k.č. br.126/44 u k.o. Savudrija na fotografiji gore i dolje, u naravi je strmina kojom se otežano može prići plaži



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK GOSPODARSKE STRUKE
PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMIJIŠTA**
Snježana Bašaneže Pavletić, dipl. ing. agr.



REPUBLIKA HRVATSKA

PRILOG II.

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE

Stanje na dan: 04.04.2016. 23:13

Katastarska općina: 301787, BRTONIGLA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2389

Broj zadnjeg dnevnika: Z-862/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1436	MASLINIK			3107	Pripis iz uložka 455
2.	1437	ORANICA			1330	Pripis iz uložka 455
		UKUPNO:			4437	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INTER CONSULTING D.O.O. U LIKVIDACIJI, OIB: 88758559158, SAVUDRIJA, ALBERI 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 22.08.2013. broj Z-4052/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju od 06. kolovoza 2013.g., posl.br.Ovr-626/13-2, ovršno se predbilježuje založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od trimilijunastotritisučetristošezdesetdevet kuna i tri lipe) (glavnica 1.974.531,52 kuna, kamate 1.128.836,51 kune), i daljnjih zateznih kamata, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 19.750,00 kuna, na ime: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA	3,103,369.03 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 22.08.2013. broj Z-4052/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju od 06. kolovoza 2013.g., posl.br.Ovr-626/13-2, ovršno se uknjižuje založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od dvamilijunasedamstočetredesetjednutisućustočetnaest kuna i četrnaest lipa, (glavnica 2.002.647,23 kuna, kamate 738.466,91 kune), i daljnjih zateznih kamata, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 20.030,00 kuna, na ime: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA	2,741,114.14 KN	
5.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 301787, BRTONIGLA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2389C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 08.12.2015.g. pod brojem Z-13246/2015 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU, BROJ: O-DO-3550/2015 ZAPRIMLJENOG NA OVOME SUDU DANA 08. PROSINCA 2015.G. POD POSL.BR. OVR-7612/2015 04.12.2015		
6.			
6.2	Zaprimljeno 14.01.2016.g. pod brojem Z-862/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI I ZAKLJUČAK OVOGA SUDA POSL. BR. OVR-171/2016-2 12.01.2016		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE

Izdavanje na dan: 04.04.2016. 23:13

Općina: 301981, SAVUDRIJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-862/2016

Izdatna ploмба:

PRILOG II.

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1608

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	126/44	NEPLODNO			600	
		UKUPNO:			600	

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Vlasnički dio: 1/1 INTER CONSULTING D.O.O., UMAG, JADRANSKA 7	

C

Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 08.12.2015.g. pod brojem Z-13246/2015 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU, BROJ: O-DO-3550/2015 ZAPRIMLJENOG NA OVOME SUDU DANA 08. PROSINCA 2015.G. POD POSL.BR. OVR-7612/2015 04.12.2015		
2.2	Zaprimljeno 14.01.2016.g. pod brojem Z-862/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI I ZAKLJUČAK OVOGA SUDA POSL. BR. OVR-171/2016-2 12.01.2016		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE

Izdavanje na dan: 04.04.2016. 23:13

Katastarska općina: 301981, SAVUDRIJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-862/2016

Aktivne plombe:

PRILOG II.

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 463

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	185/497	PAŠNJAK			1074	
		UKUPNO:			1074	

DRUGI ODJELJAK

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Uknjiženo je pravo služnosti prolaza, progona i provoza u korist k.č.br. 185/497 u AI, a na teret k.č.br. 183/1 i 183/13 ove k.o. i to na način kako je to označeno žutom bojom na presliku katastarskog plana od 06. veljače 2002.g.	
2.1	Uknjiženo je pravo služnosti u korist k.č.br. 185/497 u AI, a na teret k.č.br. 185/1, 185/431, 185/99, 185/466 i 183/22 ove k.o.	

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Suvlasnički dio: 17/100 INTER CONSULTING D.O.O., OIB: 88758559158, UMAG	
	Suvlasnički dio: 40/100 DUBRAVKA TANJA, OIB: 52709255253, ŠVICARSKA, 1202 GENEVE, CHEMIN DES COLOMBETTES 21	
3.1	Zaprimljeno 04.07.2014. broj Z-2888/14 Zabilježuje se rješenje o odbacivanju prijedloga od 04. srpnja 2014.g.	
	Suvlasnički dio: 33/100 MILICA ZVIJEZDA D.O.O., OIB: 03523973995, SAVUDRIJA, ALBERI 1J	
	Suvlasnički dio: 10/100 DUBRAVKA DIANA, OIB: 66731647489, ŠVICARSKA, 1202 GENEVE SECTEUR DE DIST., CHEMIN DES COLOMBETTES 21	

C

Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Na suvlasnički dio: 1 (17/100)			
1	Zaprimljeno 08.12.2015.g. pod brojem Z-13246/2015 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU, BROJ: O-DO-3550/2015 ZAPRIMLJENOG NA OVOME SUDU DANA 08. PROSINCA 2015.G. POD POSL.BR. OVR-7612/2015 04.12.2015		vezano uz B 1 (1.1)
Na suvlasnički dio: 1 (17/100)			
2	Zaprimljeno 14.01.2016.g. pod brojem Z-862/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI I ZAKLJUČAK OVOGA SUDA POSL. BR. OVR-171/2016-2 12.01.2016		na 2.1

tvrdi se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2016.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Područni ured za katastar PULA

Odjel / Ispostava BUJE

Katastarska općina Savudrija / MBR 301981

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

PRILOG III.

Posjedovni list broj 1327

Stanje podataka na dan 08.04.2016

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	INTER CONSULTING D.O.O., JADRANSKA 7, UMAG (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		185/101	4	ALBERI	PAŠNJAK	590		
		185/487	4	ALBERI	PUT	85		
		185/497	4	ALBERI	PAŠNJAK	1.074		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						1.749		

Napomene

"Z" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Područni ured za katastar PULA

Odjel / Ispostava BUJE

Katastarska općina Savudrija / MBR 301981

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

PRILOG III.

Posjedovni list broj 1507

Stanje podataka na dan 30.03.2016

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	INTER CONSULTING D.O.O., JADRANSKA 7, UMAG (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		126/44	2	ALBERI	NEPLODNO OSTALO	600		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						600		

Napomene

"***" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Područni ured za katastar PULA

Odjel / Ispostava **BUJE**Katastarska općina **Brtonigla** / MBR 301787**NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA****PRILOG III.****Posjedovni list broj 1730**

Stanje podataka na dan 30.03.2016

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	INTERCO UMAG D.O.O. SAVUDRIJA, ALBERI 300, SAVUDRIJA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		1436	2	ORTO GRANOLE	VOČNJAK	3.107		
		1437	2	ORTO GRANOLE	ORANICA	1.330		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						4.437		

Napomene

"A" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.



REPUBLIKA HRVATSKA
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI



PRILOG IV.

katastarska općina Brtonigla

Stanje katastarskog plana na dan 19.01.2016



Mjerilo = 1 : 1 000

Koordinate (HTRS96/TM): 273040.0, 5030354.8

© Državna geodetska uprava, 2012.



ISPIS



REPUBLIKA HRVATSKA
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI



PRILOG IV.

katastarska općina Savudrija

Stanje katastarskog plana na dan 26.01.2016



Mjerilo = 1 : 1 000

Koordinate (HTRS96/TM): 267533.7, 5044310.9

© Državna geodetska uprava, 2012.

GIS

ISPIS



PRILOG IV.

katastarska općina Savudrija

Stanje katastarskog plana na dan 20.04.2016

Mjerilo = 1 : 500
© Državna geodetska uprava, 2012.

Koordinate (HTRS96/TM): 268025.2, 5044091.0

MCS

ISPIS