



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

P-2024-10-03

NARUČITELJ:

odvj. Mrkonjić Pavao
Ante Topića Mimare 24
10000 Zagreb
OIB:

VLASNICA:

Gašparac Renata
Ulica Franje Ogulinca –
S. 23, Siljakovina
10413 Kravavsko
OIB 89974925128

PREDMET:

Procjena vrijednosti nekretnine
Pašnjak

LOKACIJA:

Šimuni bb
k.č.br.: 3879/180
k.o. Kolan

DAN VREDNOVANJA:

03. listopada 2024. godine

**PROCIJENJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI DIJELA ZEMLJIŠTA
(E-30):**

690,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ovaj se elaborat sastoji od 31 stranica s prilogima. Izrađen je u tri primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO:

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina

U Zagrebu, listopad 2024. godine



SADRŽAJ:

A. OPĆI PODACI

- A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Bernard Mahečić
- A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA
- A.2.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu
- A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija
 - Izvadak iz katastra
 - Posjedovni list

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

- B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
 - Lokacija nekretnine
- B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE
- B.2.1. Katastarsko stanje
- B.2.2. Prostorno - planski status
- B.3. ISKAZ POVRŠINA
 - Fotodokumentacija
- B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)
- C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikorolacija)

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti pašnjaka
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

H. IZJAVA VJEŠTAKA

I. SAŽETAK

A. OPĆI PODACI

A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-125/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Elaborat je izrađen u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i uredbama koje reguliraju područje izrade procjene vrijednosti nekretnine, a u nastavku je navedena zakonska regulativa:

- Građevinski propisi:
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 39/19, NN 125/19)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Propisi o vrednovanju:
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu:
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
 - Zakon o izvlačenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10)
- Odluka o komunalnom doprinosu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Željko Ulhir, Branimir Majčica, Zagreb 2016.
- GUP Grada Zagreba
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- earth.google.com

A.2.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu "**ZPVN**")
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (dalje u tekstu "**Pravilnik**")
- odvj. Mrkonjić Pavao (dalje u tekstu "**Naručitelj**")
- Pašnjak u površini od 140,00 m² koji je upisan u ZK uložak broj 6774, k.o. Kolan, k.č.br: 3879/180 (dalje u tekstu "**Nekretnina**")

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija

U zk.ul.br. 6774 je upisana zk.č.br. 3879/180, k.o. Kolan kao pašnjak, ukupne površine 140,00 m2.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOPOSJEDNI ODJEL PAG
Stanje na dan: 01.10.2024. 10:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321516, KOLAN

Broj ZK uložka: 6774

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19698/2024

Aktivne plombe: Z-21819/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 30 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (k.a. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			putno	štev	m2	
1.	3879/180	ŠUMI			140	
		PAŠNJAK			140	
		UKUPNO:			140	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
30. Suvlasnički dio: 187M737		
	GAŠPARAC RENATA, OIB: 89974925128, ULICA FRANJE OGULINCA - SELJE 23, ŠILJAKOVINA 60413 KRAVARSKO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereza nema!		

Plombe

Rbr.	Upisi
1.	Dana 28.08.2024 u 10:48 pod brojem Z-21819/2024 (Z-19698/2024) zaprimljen je prijedlog REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238687, sljedećeg sadržaja: Prigovor na rješenje poslovnih broj Z-19698/2024, koji nije konačno riješen.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.10.2024.

➤ IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IZVOD

Stanje na dan: 01.10.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. KOLAN
k.č.br. 3879/180

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:5000



POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija

Stanje u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu je usklađeno.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAG

Štampe na dan: 03.10.2024 09:59

NESLUŽBENA KOPIJA

PREJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOLAN (Mbr. J23536)

Posjedovni list: 6876

Udio	Pozicije i ime odnosa tvrtka ili naziv, protivakite odnosa (jedilite upisane osoba	OIB
159-4727	PARO MARIJA, PAG. PODMIE 16 (VLASNIK)	73639081840
267-4727	FABIANIĆ ANTE, ŠIMUNI, ŠIMUNI 3 (VLASNIK)	84740875223
144-4727	FABIANIĆ ANTE, ŠIMUNI, ŠIMUNI 42 (VLASNIK)	45851981609
195-4727	FABIANIĆ JELICA, ŠIMUNI, ŠIMUNI 29 (VLASNIK)	42702513162
63-4727	TAUZER ZVONKO, MANDRE, ULICA HRVATSKOG VITEZA ZVONKA ZUBOVICA BR. 79 (VLASNIK)	80114093331
93-4727	POGARČIĆ IVAN, VIŠKOV, MARDICI, MEKCI 48 A (VLASNIK)	99105586801
172-4727	ČEMELIĆ TILDA, UL. LJUDEVITA GAJA 21A, 23230 PAG. HRVATSKA (VLASNIK)	13248165818
156-4727	FABIANIĆ ANTE, ŠIMUNI, ŠIMUNI 26 (VLASNIK)	17863374362
4-4727	BULIANOVIC PERICA, PAG. SPLITSKA ULICA 9 (VLASNIK)	05515366800
391-4727	FABIANIĆ JOSIP, ŠIMUNI, ŠIMUNI 19 (VLASNIK)	37111339679
49-4727	FABIANIĆ MARIJA, ŠIMUNI, ŠIMUNI 61 (VLASNIK)	29358132289
87-4727	SABALIĆ JURE, PAG. DONATA FABIANIĆA 1 (VLASNIK)	82978404543
345-4727	GRAD PAG. BRANDEROVA OBALA 1, 23230 PAG. HRVATSKA (VLASNIK)	32150762596
175-4727	BILIĆ NEDELJKA, PULA, MEMOVILOVČEVA 8 (VLASNIK)	10562466063
157-4727	FABIANIĆ NEDELJKO, ŠIMUNI, ŠIMUNI 24 (VLASNIK)	93014519144
179-4727	FABIANIĆ IVAN, ŠIMUNI, ŠIMUNI 17 (VLASNIK)	27993567842
214-4727	FABIANIĆ JOSIP, ŠIMUNI, ŠIMUNI 18 (VLASNIK)	59631312734
84-4727	MILOŠEVIĆ IVANKA, RIJEKA, S. VUKELICA 13 (VLASNIK)	68525383157
92-4727	FACCHINI JELICA, RIJEKA, RASTOČINE 4 (VLASNIK)	35802372776
66-4727	TAUZER IVAN, MANDRE, RIJEČKA 36 (VLASNIK)	49362683346
167-4727	FABIANIĆ ZVONKO, ŠIMUNI, ŠIMUNI 28 (VLASNIK)	94832683949
112-4727	FABIANIĆ IVAN, ŠIMUNI, ŠIMUNI 25 (VLASNIK)	77507183184
371-4727	ŠIČIĆ IVANKA, ŠIMUNI, ŠIMUNI 14 (VLASNIK)	18346000297
286-4727	FABIANIĆ ANTE, ŠIMUNI, ŠIMUNI 55 (VLASNIK)	59988824251
139-4727	FABIANIĆ ANTIKA, ŠIMUNI, ŠIMUNI 63 (VLASNIK)	83982323003
77-4727	DRAŠČIĆ MARIJA, MATULI, RUKAVAC 112A (VLASNIK)	68733905818
187-4727	HERMES GOLD I D O O, I. RESNIČKI GAJ 4, 10009 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	93187373004



NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

odvj. MRKONJIĆ PAVAO

PAŠNJAK

k.č.br.: 3879/180, k.o. Kolan

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: listopad 2024.

List: 8

254.4717	FABIJANOĆ ANTE, ŠIMUNI 26H, ŠIMUNI 13250 PAG. HRVATSKA (VLASNIK)	54561887405
----------	--	-------------

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Idz	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedbe
		3879/180	ŠIMUNI	140	38		
			PAŠNJAK	140			
Ukupna površina katastarskih čestica				140			

NAPOMENA: Ovaj pregled pojedinačnog lista nije jednak o vlasništva na katastarskim česticama upisanom u pojedinačnom listu.

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:
- Ovl. Br. 4 Su-125/2021, Županijski sud u Zagrebu

Na zahtjev Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti Nekretnine, neopterećenu ikakvim teretima ili pravima trećih osoba na datum procjene, prema dostavljenim dokumentima za potrebe kupoprodaje Nekretnine. Ova procjena ne uključuje imovinsko-pravnu provjeru, niti provjeru s upravno-pravnog postupka.

Datum provedbe očevida: 26.09.2024. godine
Datum vrednovanja: 03.10.2024. godine
Datum kakvoće: 03.10.2024. godine
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

➤ OSNOVICA

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ZPVN i Pravilniku jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisnim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

➤ SVRHA

Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti Nekretnine, a sukladno svim aspektima i pretpostavkama koje su realne, provjerljive i moguće na dan procjene.

➤ NAMJENA

Procjembeni elaborat je izrađen isključivo za interne potrebe Naručitelja.

➤ OČEVID I OPIS NEKRETNINE

Očevid i opis nekretnine	
Adresa	Šimuni bb
Površina zemljišta /m2/	140,00
ZK uložak	6774
Poduložak	30
Katastarska općina	Kolan
Katastarska čestica	3879/180
Redni broj upisa u ZK	1

B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 6774 k.o. Kolan, Zemljišnoknjižnog odjela Pag, Općinskog suda u Zadru, stanje na dan 01. listopada 2024. godine
- izvadak iz katastra, posjednovni list br. 6876 k.o. Kolan, Odjela za katastar Pag, Područnog ureda za katastar Zadar, stanje na dan 01. listopada 2024. godine

Projektna dokumentacija: NE

Građevinska dozvola: NE

Uporabna dozvola: NE

Energetski certifikat: NE

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu
- Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Šimuni na otoku Pagu na izvrsnoj lokaciji gdje je udaljena zračnom udaljenosti od mora cca 0,16 km, te cca 8 km do centra Grada Paga. Prema prostornom planu uređenja Grada Paga – izmjene i dopune iz listopada 2021. godine, pripada namjeni neizgrađenog i neuređenog dijela. U neposrednoj blizini nema stambenih nekretnina, okružena je neizgrađenim zemljištem.

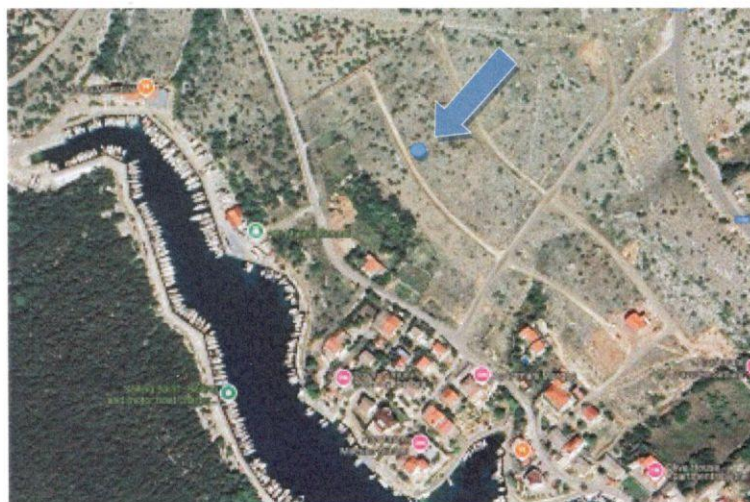
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Predmet procjene je građevinsko zemljište, tj. pašnjak. Kolni i pješački prilaz omogućen je zemljanom cestom bez suvremenoga kolničkog zastora. Ulaz na parcelu osiguran je iz navedene ceste sa zapadne strane parcele. Zemljište je neizgrađeno. Prilikom očevida je utvrđeno da se na terenu nalazi nisko raslinje, dijelom održavano.

➤ Lokacija nekretnine:



Slika 1. Izvor: Google maps, makro lokacija



Slika 2. Izvor: Google maps, mikro lokacija



Slika 3. Izvor: geoportal.dgu.hr

B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

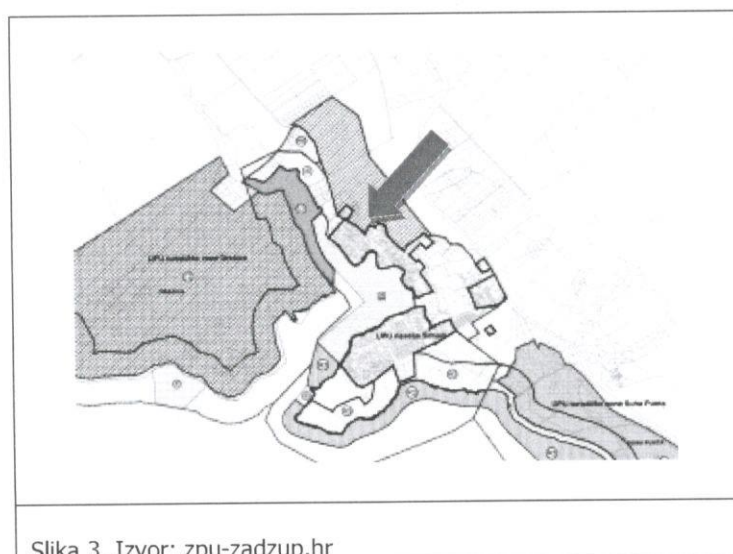
B.2.1. Katastarsko stanje

Ured za katastar i geodetske poslove						
br.	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis	posjednik	površina /m2/
1	3879/180	Kolan	6876	pašnjak	vidi identifikaciju	140,00
Ukupno:						140,00

Zemljišni odjel Suda						
br.	z.k. čestica	katastarska općina	zk. uložak	opis	suvlasnici	površina /m2/
1	3879/180	Kolan	6774	pašnjak	GAŠPARAC RENATA, OIB: 89974925128, ULICA FRANJE OGULINCA - SELJE 23, ŠILJAKOVINA 10413 KRAVARSKO	140,00
Ukupno:						140,00

B.2.2. Prostorno - planski status

Prema važećim podacima sa stranice Zavoda za prostorno uređenje Zadarske županije – 4.5. građevinsko područje naselje Šimuni, predmetna katastarska čestica pripada unutar zone **neizgrađenog, neuređenog dijela**.

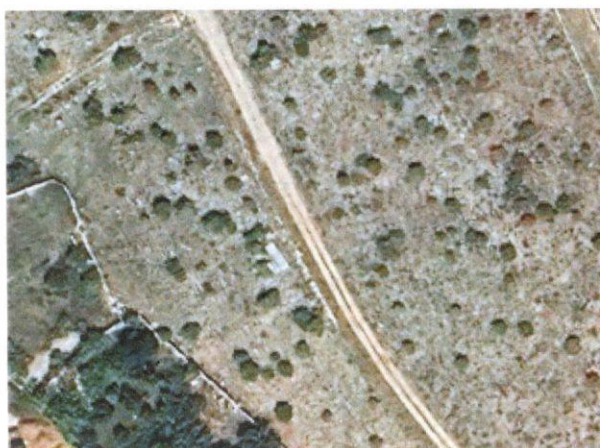


Slika 3. Izvor: zpu-zadup.hr

B.3. ISKAZ POVRŠINA

NEKRETNINA	POVRŠINA (m2)
Zemljište zk.č.br.: 3879/180, upisano u zk.ul.br. 6774 k.o. Kolan	140,00

FOTODOKUMENTACIJA



B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Kategorija zemljišta	
k. čestica	3879/180
površina /m2/	140,00
pristup prometnici	DA
minimalna površina	DA
povoljan oblik	DA
donesen UPU	NE
kategorija	III

Stanje (kakvoća) nekretnine	
kategorija zemljišta	III
površina	140,00
Vrsta građevinskog korištenja	
vrsta zemljišta	građevinsko zemljište
namjena	neizgrađeni, neuređeni dio
Mjera građevinskog korištenja	
koeficijent izgrađenosti kig	///
koeficijent iskoristivosti kis	///
Ostala obilježja	
infrastruktura	neopremljeno zemljište
ograničenja	///
prava	///
tereti	///
zona komunalnog doprinosa	I zona
zona vodnog doprinosa	Zona B
Položajna obilježja	
prometna povezanost	DA
udaljenost od centra grada	Pag - cca 8,00 km
blizina javnog prometa	DA
parking	///
uređenost urbane infrastrukture	///

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 6774 k.o. Kolan, Zemljišnoknjižnog odjela Pag, Općinskog suda u Zadru, stanje na dan 01. listopada 2024. godine
- izvadak iz katastra, posjednovni list br. 6876 k.o. Kolan, Odjela za katastar Pag, Područnog ureda za katastar Zadar, stanje na dan 01. listopada 2024. godine

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Otok Pag površinom je peti najveći otok u Jadranskom moru, ali je duljinom obale od 302,47 km najrazvedeniji otok Jadrana (koeficijent razvedenosti 4,5). Otok je poznat po slaboj pokrivenosti vegetacijom nekih svojih dijelova, čiji se kameniti krajobraz s aromatičnim biljem često uspoređuje s Mjesečevom površinom. Zbog položaja otoka pod Velebitom s kojeg cijele godine (osobito zimi) pušu jake bure, otok Pag je gotovo čitav prekriven posolicom iz Velebitskoga kanala. Na otok se iz pravca Zadra, tj. iz Posedarja s južne strane može stići mostom dugim 340 m ili trajektom u Žigljen na sjeveru otoka iz luke Prizna. Jedini je hrvatski otok koji je podijeljen između dvije županije. Sjeverni dio otoka (Grad Novalja) nalazi se u Ličko-senjskoj, a južni (Grad Pag, Općina Kolan i Općina Poveljana) u Zadarskoj županiji.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Šimuni su malo ribarsko mjesto smješteno na jugozapadnoj strani otoka Paga, na pola puta između Novalje (11 km) i grada Paga (12 km), udaljeni 15 minuta vožnje od trajektnog pristaništa Žigljen. Administrativno pripadaju gradu Pagu. Šimuni su smješteni u tri prirodne uvale. U sjevernoj uvali nalazi se ACI Marina Šimuni koja, sa 150 vezova u moru i 30 suhih vezova, pruža sigurno utočište i sidrište plovilima. Središnja uvala namijenjena je ribarskim brodicama kojima služi kao luka, ali i mjesto prodaje netom ulovljene ribe. U trećoj, južnoj, uvali smjestila se šljunčana plaža. Nedaleko od mjesta smješten je drugi najveći autokamp na otoku Pagu, autokamp Šimuni.

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo nastavlja razmjerno snažnu ekspanziju, poglavito kao odraz povećanja domaće potražnje, pri čemu bi rast realnog BDP-a tijekom cijelog projekcijskog horizonta mogao biti nešto viši u odnosu na projekciju HNB-a iz lipnja ove godine. U 2024. očekuje se tako ubrzanje rasta realnog BDP-a na 3,6% s 3,1% u 2023., uslijed nastavka snažnog rasta osobne potrošnje, podržane rastom realnog raspoloživog dohotka stanovništva, te znatnog intenziviranja investicijske aktivnosti. Pritom bi, s obzirom na iznimno snažan rast u prvoj polovini 2024., rast investicija u ovoj godini mogao dosegnuti dvoznamenkasti iznos te zamjetno nadmašiti ranije projekcije, odražavajući povoljna kretanja u privatnom i javnom sektoru. S druge strane, očekuje se znatno manji doprinos neto izvoza rastu BDP-a ponajprije zbog izraženijeg rasta uvoza te pada izvoza usluga u prvoj polovini godine. Dijelom su takva kretanja rezultat nepovoljnih baznih učinaka s početka godine (početkom 2023. snažno se jednokratno povećao izvoz usluga oplemenjivanja), a dijelom i prigušenog realnog izvoza turističkih usluga povezanog sa snažnim rastom cijena u uslužnom sektoru, iako bi nominalni prihodi od turizma ove godine mogli dosegnuti rekordne razine. Kako je rast domaće potražnje osjetno nadmašio ranija očekivanja, poglavito kada je riječ o investicijama, rast BDP-a za ovu godinu povećan je za 0,4 postotnih bodova u odnosu na projekciju iz lipnja ove godine. U ostatku projekcijskog horizonta očekuje se nastavak rasta realnog BDP-a po prosječnoj stopi od 3,0%, što je također nešto više u odnosu na ranija očekivanja. Vanjska bi se potražnja, dijelom podržana smanjenjem restriktivnosti monetarne politike, mogla nastaviti oporavljati, a time i hrvatski izvoz roba i usluga. Investicije bi također mogle nastaviti rasti, dijelom i zbog daljnjeg priljeva fondova EU, ali sporije nego u 2024. U takvim okolnostima očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada i robustan rast osobne potrošnje. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta Hrvatske čine se blago negativni te su poglavito vezani uz vanjske čimbenike u vidu eskalacije geopolitičkih napetosti te mogućnosti produljenog razdoblja prigušenog rasta pojedinih važnih vanjskotrgovinskih partnera.

Tržište rade je i dalje vrlo snažno pa se u 2024. godini očekuje dodatno intenziviranje rasta zaposlenosti i smanjenja nezaposlenosti, a nominalne bruto plaće bi mogle porasti znatno više nego što se prije očekivalo. Sukladno dobrim ostvarenjima, kao i snažnijem rastu gospodarske aktivnosti, na razini cijele 2024. zaposlenost bi mogla porasti za 3,0% u odnosu na prethodnu godinu. U 2025. i 2026. očekuje se daljnji rast zaposlenosti, no po nižim stopama. Stopa registrirane nezaposlenosti mogla bi se sniziti na oko 5,2% radne snage u tekućoj godini i zadržati se ispod 5% u ostatku projekcijskog horizonta. Kada je riječ o plaćama, nakon što je ostvareni rast plaća u javnom sektoru nadmašio očekivanja temeljem informacija dostupnih u trenutku izrade lipanjske projekcije, sada se očekuje da će u 2024. prosječna bruto plaća porasti na godišnjoj razini za 14,9% nominalno, što je slično ostvarenjima iz protekle godine, dok bi se porast realnih plaća mogao ubrzati na 10,8%. U nastavku projekcijskog razdoblja očekuje se znatno usporavanje godišnjeg rasta bruto plaća.

I nadalje se očekuje postupno usporavanje inflacije u Hrvatskoj, no ocijenjene i projicirane vrijednosti inflacije povećane su kroz projekcijski horizont u odnosu na lipanjsku projekciju. Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena (HIPC) mogla bi se u 2024. više no prepoloviti (na 3,9%, s 8,4% u 2023.), uz daljnje smanjenje na 3,4% u 2025. i 2,3% u 2026. godini. Usporavanje inflacije, koje traje od kraja 2022., odražava niže cijene energenata, prehrambenih i drugih sirovina na svjetskom tržištu te normalizaciju globalnih lanaca opskrbe, koji su se prelili na uvozne cijene i proizvođačke cijene na domaćem tržištu, kao i učinke restriktivne monetarne politike. Pritom su tekući inflacijski pritisci još od kraja protekle godine postojani na niskim razinama u svim segmentima potrošačke košarice, osim inflacije cijena usluga. Usporavanju inflacije pridonose i povoljni učinci baznog razdoblja zbog povišenih mjesečnih stopa inflacije koje su bile osobito izražene do kolovoza prošle godine. U ostatku 2024. i početkom 2025. bi se, zbog nepovoljnih baznih učinaka te najavljenog poskupljenja plina, električne i toplinske energije, ukupna inflacija mogla privremeno ubrzati, prije nego se ponovno nastavi trend njenog postupnog usporavanja. Iako je inflacija cijena usluga i dalje povišena, s protekom glavne turističke sezone očekuje se popuštanje izraženih tekućih pritisaka u uslužnom sektoru, koji odražavaju snažan rast plaća i potražnju za ugostiteljskim i smještajnim uslugama. Projekcija ukupne inflacije povećana je u usporedbi s lipanjskom projekcijom, čime se uvažavaju nešto viša recentna ostvarenja inflacije (poglavito inflacije cijena usluga), snažniji rast plaća u odnosu na ranija očekivanja, kao i najavljeno povećanje cijena energenata koje se administrativno utvrđuju. Ocjenjuje se da su rizici vezani uz ostvarivanje prognozirane inflacije uravnoteženi. Rizici koji bi mogli utjecati na višu inflaciju od očekivane uključuju geopolitičke napetosti te nepovoljne vremenske uvjete. Nadalje, snažniji rast plaća od očekivanog mogao bi se preliti u brži rast cijena, napose usluga. Inflacija bi mogla biti viša i u slučaju da određeno smanjenje profita poduzeća ne nastavi donekle kompenzirati utjecaj snažnog rasta plaća. S druge strane, rizici zbog kojih bi inflacija mogla biti niža od projicirane odnose se na mogući slabiji gospodarski rast, jače učinke restriktivne monetarne politike te izrazitije prelijevanje pada cijena energenata i drugih sirovina na svjetskom tržištu na potrošačke cijene od očekivanog.¹

¹ www.hnb.hr

Tablica makroekonomskih projekcija za Hrvatsku

(promjena u odnosu na prethodnu godinu, osim ako je drugačije naznačeno)

	Ostvarenje			Aktualna projekcija			Odstupanja od prethodne projekcije (p.b.)		
	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2024.	2025.	2026.
Cijene									
(stope promjene, %)									
HIPC	2,7	10,7	8,4	3,9	3,4	2,3	0,1	0,8	0,2
HIPC isključujući hranu i energiju	1,3	7,6	8,8	4,8	3,0	2,3	0,5	0,3	0,1
HIPC hrana	2,6	12,9	11,5	3,9	3,3	2,2	0,0	0,1	0,2
HIPC energija	8,8	19,2	0,0	-0,1	5,8	2,1	-1,1	3,7	0,0
Gospodarska aktivnost									
(realne stope promjene, %)									
Realni BDP	13,0	7,0	3,1	3,6	3,2	2,7	0,4	0,4	0,1
Osobna potrošnja	10,7	6,7	3,1	6,1	3,9	2,9	1,2	1,0	0,2
Državna potrošnja	3,1	2,7	6,6	3,0	2,7	2,2	0,0	0,0	0,0
Bruto investicije u fiksni kapital	6,6	0,1	4,2	10,5	3,7	3,3	8,0	1,2	0,2
Izvoz (robe i usluge)	32,7	27,0	-2,9	6,1	2,4	2,4	-2,4	0,0	0,0
Uvoz (robe i usluge)	17,3	26,5	-5,3	4,8	3,4	2,5	1,2	0,8	0,0
Doprinos realnom rastu BDP-a (u p.b.)									
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	8,4	4,4	4,0	6,2	3,8	2,9	2,3	0,9	0,2
Neto izvoz	5,2	-0,5	1,7	-2,6	-0,6	-0,1	-2,0	-0,5	0,0
Promjena zaliha	-0,5	3,1	-2,6	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Vanjski sektor									
Trgovinski saldo robe (% BDP-a)	-19,4	-26,9	-22,9	-21,5	-21,2	-21,3	-0,8	-0,3	-0,4
Trgovinski saldo usluga (% BDP-a)	16,7	20,6	20,7	18,7	18,8	18,6	-1,0	-0,9	-0,7
Tokući račun (% BDP-a)	0,7	-3,1	0,8	0,1	0,1	0,6	-1,3	-0,9	0,1
Tekući i kapitalni račun (% BDP-a)	3,0	-0,6	3,7	2,2	2,6	2,3	-1,5	-0,7	-0,7
Neto korištenja EU fondova (% BDP-a)	3,6	3,4	4,0	2,8	3,5	3,7	-0,3	0,1	-0,1
Tržište rada									
Stopa anketne nezaposlenosti (%)	7,6	7,0	6,1	5,2	4,9	4,7	-0,6	-0,6	-0,6
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	1,2	2,3	2,5	3,0	2,0	1,5	1,0	0,5	0,0
Nominalne bruto plaće (stopa promjene, %)	4,1	8,3	14,7	14,9	7,3	5,0	4,5	2,2	1,3
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	1,9	-2,7	6,4	10,8	4,1	2,7	4,3	1,7	1,2

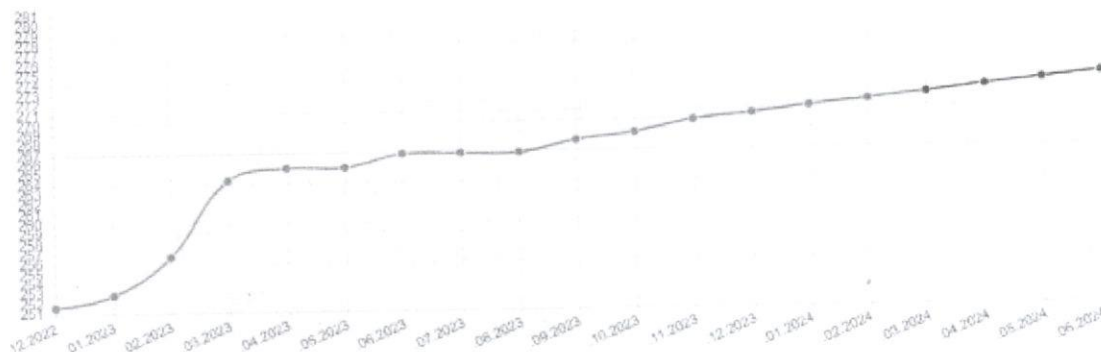
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

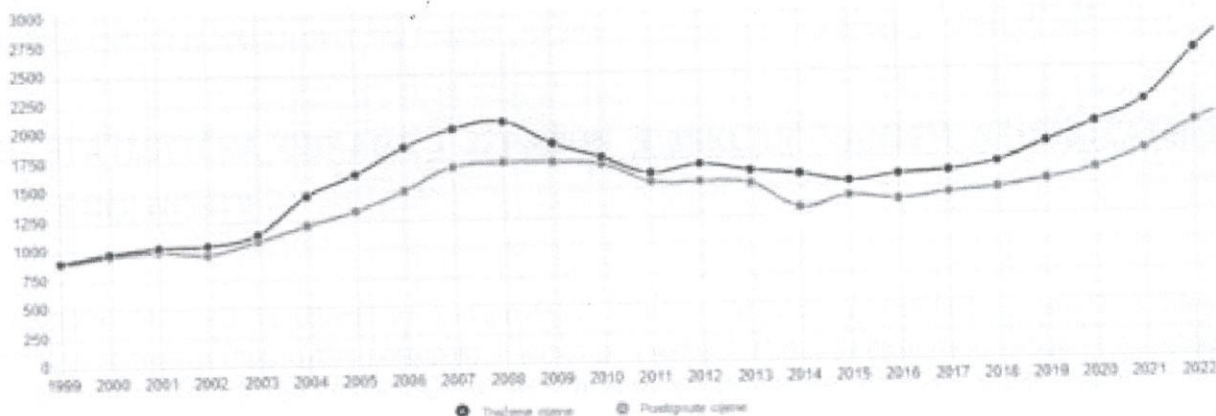
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju – na teretnju podataka iz baze Burze nekretnosti.



D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovoj Procjeni nekretnina napravljena je poredbenom metodom za pašnjak sukladno članku 29. ZPVN („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao metoda procjene za određivanje vrijednosti predmetnih nekretnina.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Izvršitelja u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja Nekretnine na dan kakvoće.

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. ZPVN Narodne novine” broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti pašnjaka


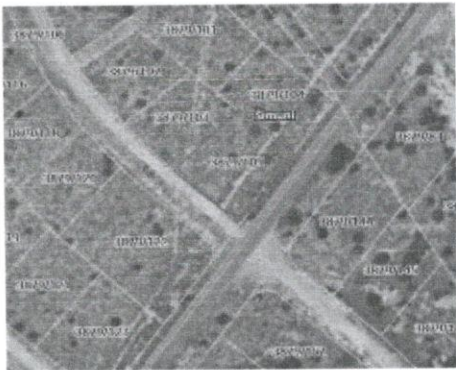
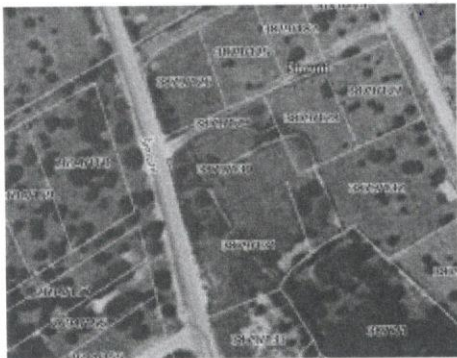

Pregled tržišne vrijednosti kupoprodaja:

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD	KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€)	CIJENA (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	2146646	Zadarska	Kolan	3879/108	Kolan	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	400.00	50.000.00	125.00	22.3.2024	PSS - POLJOPRIVREDNO TLO, SUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	NE	PREUZETO OD PU	PAG - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
2.	2106739	Zadarska	Kolan	3879/105	Kolan	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	600.00	100.000.00	166.67	18.1.2024	PSS - POLJOPRIVREDNO TLO, SUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	PAG - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
3.	2081424	Zadarska	Kolan	3879/130	Kolan	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	591.00	100.470.00	170.00	11.12.2023	PSS - POLJOPRIVREDNO TLO, SUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	PAG - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
4.	1964337	Zadarska	Kolan	3879/170	Kolan	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	748.00	74.800.00	100.00	24.9.2023	PSS - POLJOPRIVREDNO TLO, SUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	NE	PREUZETO OD PU	PAG - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
5.	1900597	Zadarska	Kolan	3879/102	Kolan	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	669.00	87.000.00	130.04	13.3.2023	PSS - POLJOPRIVREDNO TLO, SUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	NE	PREUZETO OD PU	PAG - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME

Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

Poredbena broj 1, k.č. 3879/108, k.o. Kolan	Poredbena broj 2, k.č. 3879/105 k.o. Kolan
	
<p>Poredbena nekretnina je unutar zone neizgrađenog, neuređenog dijela, udaljena je cca 70 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.</p>	<p>Poredbena nekretnina je unutar zone neizgrađenog, neuređenog dijela, udaljena je cca 100 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.</p>
Poredbena broj 3, k.č. 3879/130, k.o. Kolan	Poredbena broj 4, k.č. 3879/170, k.o. Kolan
	
<p>Poredbena nekretnina je unutar zone neizgrađenog, neuređenog dijela, udaljena je cca 90 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.</p>	<p>Poredbena nekretnina je unutar zone neizgrađenog, neuređenog dijela, udaljena je cca 200 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.</p>

Poredbena broj 5, k.č. 3879/102, k.o. Kolan



Poredbena nekretnina je unutar zone neizgrađenog, neuređenog dijela, udaljena je cca 80 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Grafički prikaz poredbenih nekretnina na karti



Međuvremensko izjednačenje:

Na gore odabrane cijene poredbenih nekretnina primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Tablica 13.1.4. Indeksi cijena stambenih nekretnina). Indeksi nizovi iskoristit će se za umanjeње ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina koje su prodane u drugom vremenskom trenutku u odnosu na promatranu nekretninu.

TABLICA INDEKSNIH NIZOVA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) ² Indices (Q 2015 = 100) ²					
Godina Year	Trimestar Quarter	Ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,85	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine²

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje³: 181,47

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
		K.Č.	K.O.							
1.	2146846	3879/108	Kolan	22.3.2024	400,00	125,00	181,47	181,47	1,0000	125,00
4.	1984337	3879/170	Kolan	24.8.2023	748,00	100,00	168,50	181,47	1,0770	107,70
5.	1900597	3879/102	Kolan	13.3.2023	669,00	130,04	166,55	181,47	1,0889	141,61

² Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

³ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

Statistička obrada i izračun:

PAŠNJAK	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Šimuni bb		2146846	1984337	1900597
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	140,00		400	748	669
Cijena po m ²	--		125,00	107,70	141,61
Indikator vrijednosti (€/m2)	124,77		125,00	107,70	141,61

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:					
Odstupanje od prosjeka u postotku:			0,23	-17,07	16,84
Kvadrat odstupanja:			0%	-14%	13%
Standardno odstupanje:			0,05	291,44	283,61
Standardno odstupanje:	13,85	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	27,69	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

NEUOBIČAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4. Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koje su veće od dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Nema poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti i proračun se završava.

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja. Tržišna vrijednost predmetnu nekretninu, tj. pašnjak iznosi:

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - zkč 3879/180		17.467,66 €
suvlasnički dio - 187/4727 (E-30)		691,02 €
procjenjena vrijednost (E-30):		690,00 €
tržišna vrijednost dijela zemljišta (E-30)	690,00 € tj.	4,93 €/m ²
	ili 5.198,81 kn tj.	37,13 kn/m ²

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koju predstavlja pašnjak, k.o. Kolan, na k.č.br. 3879/180, poduloška E-30, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 03. listopada 2024. godine s ukupnom vrijednošću od

690,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika („Narodne novine“ broj 105/15) i ZPVN („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za pašnjak na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika.

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Na temelju članka 9. ZPVN, izjavljujem i potpisujem da sam posao procjene vrijednosti Nekretnine za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno, nepristrano u skladu s važećim propisima, pravilima struke i najboljim znanjem te iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 03. listopada 2024. godine

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenom procjenom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

H. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predloženi,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene

I. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	odvj. Mrkonjić Pavao	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Šimuni, 23251
	Naziv ulica i k.br.	Šimuni bb
	Gradska četvrt	///
	zemljopisne koordinate	44°28'18"N 14°57'24"E
Tip nekretnine:	Pašnjak	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	6774
	poduložak:	30
	zk. čestica, br.:	3879/180
	katastarska općina:	Kolan
Katastar	posjedovni list, br:	6876
	k. čestica, br.:	3879/180
	katastarska općina:	Kolan
Katnost:	///	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	140,00	
tržišna vrijednost dijela zemljišta (E-30):		690,00 €
Legalitet:	NE	
Odobrenje za građenje:	NE	
Uporabna dozvola:	NE	
Energetski certifikat	NE	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje zgrade:	///	
Godina adaptacije stambene zgrade:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	///
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.