

# PROCJEMBENI ELABORAT

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**VJEŠTAČENJE:** br. 10/2023

**REDNI BROJ:** 37.

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti kat. čest. **3517/1** k.o. Silba

**SVRHA:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine



**NARUČITELJ:** **STEČAJNI UPRAVITELJ DE GEORGIIS d.o.o. u stečaju, Zadar**  
**DRAŠKO LAMBAŠA, DRNIŠKIH ŽRTAVA 10, ŠIBENIK**

**VLASNIK :** **LOVROVIĆ ŠIME**

**IZRADILA:** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i procjenu nekretnina  
mr. Dražana Grga dipl. ing.

Split, svibanj 2023. god.



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021  
**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## S A D R Ź A J

1. Naslovnica  
  
Sadržaj
2. Rješenje o imenovanju sudske vještakinje
3. Popis primijenjenih propisa i literature
4. Osnovni podaci
  - 4.1.Zadatak
  - 4.2. Opis nekretnine
  - 4.3. Identifikacija i lokacija nekretnine
  - 4.4. Prostorno planska obilježja
  - 4.5. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje
5. Zatečeno stanje (očevid)
6. Stanje (kakvoća) promatrane nekretnine
7. Opće vrijednosti odnosa na tržištu
8. Pribavljeni podaci
9. Odabir metode i obrazloženje
10. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
11. Iznos tržišne vrijednosti za procenjivanu nekretninu
12. Zaključak



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

**URED PREDsjedNIKA SUDA**

Broj: 4 Su-610/2020-5  
Split, 21. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Dražane Grga, iz Segeta Donjeg, Put Duždevca 9, za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za poljoprivredu i procjenu nekretnina u poljoprivredi, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

**RJEŠENJE**

Mr.sc. Dražana Grga, dipl.ing.agr., iz Segeta Donjeg, Put Duždevca 9, OIB: 94207149681, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za poljoprivredu i procjenu nekretnina u poljoprivredi, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje:**

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

Podnositeljica zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnijela zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavila dokaze iz članka 12. Pravilnika.

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

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:

BRUNO KLEIN

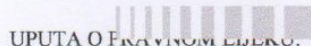
Vrijeme potpisivanja:

21-12-2020

08:32:14

DN  
CN=BRUNO KLEIN  
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
2.5.4.07#f150d485231517343835894363834  
L=SPRIT  
OU=KLEIN  
OU=BRUNO  
CN=BRUNO KLEIN

**PREDsjedNIK SUDA**  
Bruno Klein



**UPUTA O PRAVINOM LIJEKU.**

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



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br.78/2015) (u daljnjem tekstu Zakon)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br.105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br.91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,152/14., 81/15,94/17)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18.,115/18.,98/19 i 57/22)
- Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje osobito vrijednog obradivog (P1) i vrijednog obradivog (P2) poljoprivrednog zemljišta (NN br.23/19),
- Pravilnik o metodologiji za praćenje stanja poljoprivrednog zemljišta (NN br.43/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ( NN 112/18 )
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina ( NN 107/07, 144/12 )
- Zakon o sudovima ( NN br.28/13,130/20.,21/22.,60/22,16/23)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br.38/2014,123/15,29/16 i 61/19)
- Prostorni planovi JLS
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I, V. Krtalić (2007)
- Pravilnik o informatizacijskom sustavu tržišta nekretnina, ( NN 60/202)



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021  
**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 4. OSNOVNI PODACI

### 4.1. Zadatak

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 2 St-162/2022-18 od 7. srpnja 2022.god. otvoren je stečajni postupak nad t.d. DE GEORGIIS d.o.o., Zadar, Bože Peričića 14, OIB 94254533029, te je za stečajnog upravitelja imenovan Draško Lambaša iz Šibenika, Drniških žrtava 10. Na mrežnoj stranici suda odnosno na e- oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zadru je 8. ožujka 2023.god. objavljena ponuda stalnih sudskih vještaka za procjenu vrijednosti cjelokupne imovine stečajnog dužnika.

Zadatak vještaka je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina i to kat. čest. **3517/1** k.o. Silba, i u svom nalazu točno navesti što je zapazio i utvrdio te svoje obrazloženo mišljenje iznijeti nepristrano i u skladu s pravilima struke odnosno vještine.

Očevid je obavljen dana 29.ožujka 2023.godine na licu mjesta u k.o. Silba te je poslikana navedena nekretnina. Otok Silba nalazi se u Jadranskom moru, sjeverozapadno od Zadra tj. na sjevernom rubu Zadarskog arhipelaga i administrativno pripada Zadarskoj županiji. Otok se pruža u približnom smjeru sjeverozapad-jugoistok a ima oblik bata kojem je šira strana na sjeveru, dok je središnji dio otoka najuži, širok svega cca 700m.Na otoku Silbi nalazi se samo jedno naselje istog imena kao i otok. Otok Silbu okružuju sa zapadne strane Silbanski kanal a s istočne strane Olibski kanal. Susjedni otoci su s jugozapadne strane Premuda i otočić Greben a s istočne Olib. Olib je dobio ime po rimskom nazivu šume-Silva, budući je bio bogat šumom pa je i danas Silba drugi najšumovitiji otok u Hrvatskoj. Predmetna nekretnina nalazi se izvan samog mjesta Silba na sjevernom dijelu otoka te je sa središtem mjesta povezana lokalnom neasfaltiranom prometnicom.

- Svrha: procjena tržišne vrijednosti nekretnina
- Lokacija: k.o. Silba
- Osnovica za vrednovanje : tržišna vrijednost

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito i bez prisile.

#### **Dan kakvoće je: 29.ožujka 2023. godine**

- **Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.
- **Dan vrednovanja je: 29.ožujka 2023 godine.**  
**Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

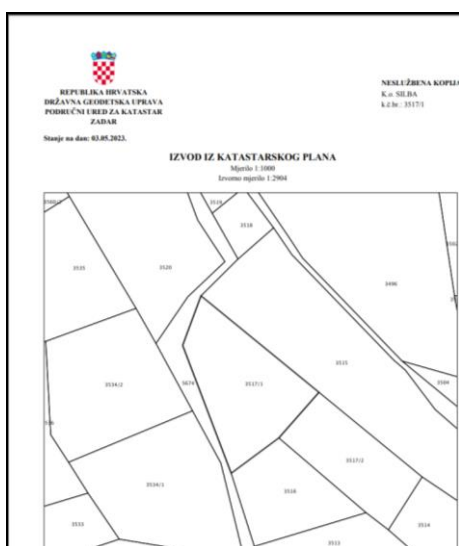
**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

## 4.2. Opis lokacije i nekretnine

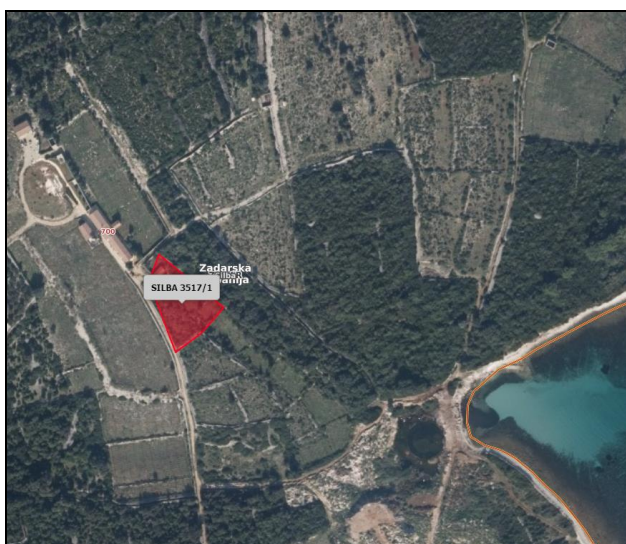
Lice mjesta je otok Silba. Nekretnina kat. čest. **3517/1** k.o. Silba u naravi predstavlja vinograd .

## 4.3. Identifikacija i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim iz DGU Geoportal-preglednika, katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka.



čest.zem 3517/1



lokacija nekretnine



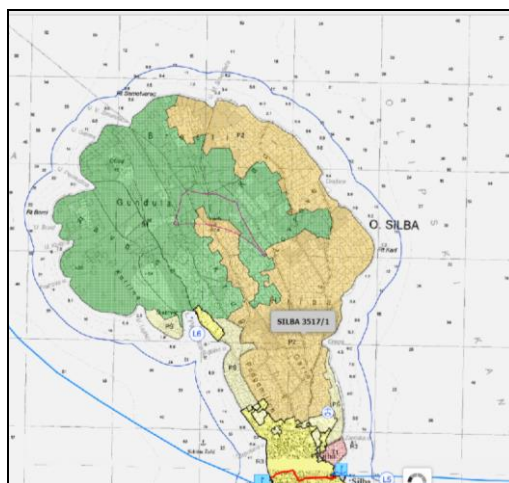
**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

#### 4.4. Prostorno planska obilježja i planski status

Promatrano zemljište nalazi se unutar obuhvata PP Grada Zadra Izmjene i dopune (Službeni glasnik br.6/18), naziv kartografskog prikaza, broj 1D,mjerilo kartografskog prikaza M 1: 25 000 Korištenje i namjena površina Olib, Silba i Premuda. Prema prostornom planu nekretnina se nalazi u području P2-vrijedno obradivo tlo.



*čest.zem.3517/1*



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetaliste 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

Županija ZADARSKA	
Općina ZADAR	
Naziv prostornog plana PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - IZMJENE I DOPUNE -	
Naziv kartografskog prikaza KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA Olib, Silba i Premuda	
Broj kartografskog prikaza 1.D	Mjerilo kartografskog prikaza 1:25.000
Odluka o izradi plana "Glasnik Grada Zadra" br. 06/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Glasnik Grada Zadra" br.14/19
Javna rasprava (datum objave) Zadarski list 08. 07. 2019.	Javni uvid odžan od: 16. 07. 2019. do: 19. 08. 2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave Matko Segarić, dipl. ing. grad.
Suglasnost za plan prema čl. 108 Zakona o prostornom uređenju ("Narodna Novina" br. 153/13, 65/17, 114/18, 38/19) Broj suglasnosti: KLASA: 350-02/19-11/42, URBROJ: 531-06-1-2-19-4, od 5. 12. 2019. godine	
Pravna osoba/tijelo koje je izradio plan <b>BLOCK-PROJEKT d.o.o.</b> za arhitekturu i prostorno planiranje KRALJA TVRTKA 3, 23000 ZADAR	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan	Odgovorna osoba Željko Predovan, dipl. ing. arh.
Odgovorni voditelj Željko Predovan, dipl. ing. arh.	
Stručni tim u izradi plana 1. Željko Predovan, dipl. ing. arh. 5. Luka predovan, bacc. ing. aedif. 2. Stephen Tony Brčić, dipl. ing. upp. 6. Zlatko Adonić, grad. teh. 3. Jure Grbić, dipl. ing. grad. 4. Ivan Sutlović, dipl. ing. el.	
Pečat predstavničkog tijela	Predsjednik predstavničkog tijela Zvonimir Vrančić, dr. med.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovrava	
Pečat nadležnog tijela	

**BLOCK-PROJEKT d.o.o.**  
za arhitekturu i prostorno planiranje  
KRALJA TVRTKA 3, 23000 ZADAR  
tel: 023450-080, fax: 023450-088, e-mail: block-projekt@optnet.hr

# ZADARSKA ŽUPANIJA PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - IZMJENE I DOPUNE

## 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

### 0. GRANICE

- granica Grada
- prostor ograničenja 1000 m pojas kopna
- prostor ograničenja 300 m pojas mora

### 2. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

#### 2.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA građevinsko područje naselja

- izgrađeni dio građevinskog područja
- neizgrađeni dio građevinskog područja

#### 2.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA gospodarska namjena

- proizvodna namjena / I1-petlešito industrijska, I2-petlešito zanatska, I3-farma krava, I4-sikonište za živinje, I5-bivša farma krava - agroturistički kompleks
- SE solarna elektrana - planirana zona
- ▲ građevni pijesak i šljunak

#### zone marikulture

- Z2-zona visokog prioriteta marikulture
- Z3-zona ograničenog oblika marikulture
- Z4-zona nepogodna za marikulture
- lokacije postojećih uzgajališta
- UGOŠTELJSKO-turistička namjena / T1-hotel, T2-turističko naselje, T3-kamp
- R sportsko-rekreativna namjena / R1-golf igralište, R2-sport i rekreacija, R3-uređena morska plaža, R5-rekreacija
- D javna i društvena namjena / D6-visoko učilište i znanost, D8-vjerska/pastoralni centar
- OSI posebna vrijedna obradivo tlo
- PS vrijedno obradivo tlo
- SI gospodarske šume
- S šumsko zemljište
- PS ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

- vodotok
- posebna namjena
- grobje (postojeće/planirano)
- zona zabrane gradnje
- zona ograničene gradnje
- zona kontrolirane gradnje

### 3. PROMET

#### 3.1. CESTOVNI PROMET

#### 3.2. ŽELJEZNIČKI PROMET

#### 4.5. Katastarsko i zemljišno knjižno stanje

U posjedovnom listu broj 1413 Područnog ureda za katastar Zadar, upisane su osobe:  
udio 1/1 Lovrović Šime

Podaci o katastarskim česticama:

Broj kat.čest.3517/1 naziv Drage, vrsta uporabe pašnjak površine 2345 m<sup>2</sup>



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

k.č.br. **3517/1**

Katastarska općina: **SILBA, 335002**

Površina (m2): **2345** Broj posjedovnog lista: **80**

Adresa: **DRAGE**

Izradi javnu ispravu ▾

Neslužbena javna isprava ▾

#### UPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
LOVROVIĆ ŠIME, ZAMARIJE	RIJEKA	1/1

#### VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m2)
PAŠNJAK	-	2345

#### DETALJI

Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja
-	-	-
Posebni pravni režim	Pravo građenja	Broj detaljnog lista
NE	NE	7
Plombe/Oznake		
-		

#### IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga	k.č.br.	Zk.ul.
SILBA	<u><a href="#">3517/1</a></u>	<u><a href="#">291</a></u>



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

#### 4.6. Zemljišne knjige

Uvidom u prijepis izvotka iz zemljišne knjige broj zk.ul.2599 Zemljišnoknjižnog odjela Zadar, za k.o. Silba upisani su slijedeći podaci između ostalih i

- Rbr.4. podaci o katastarskim česticama : broj katastarske čestice 3517/1, vrt, površine 2345 m<sup>2</sup>


B vlastovnica

Rbr. 1.vlasnički dio : 1/1 Lovrović Šime, pk.Ivana, Silba

Upis C teretovnica

Tereta nema

**NESLUŽBENA KOPIJA**

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
Općinski sud u Zadru  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR**  
Stanje na dan: 03.05.2023. 23:11

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 291

Katastarska općina: 335002, SILBA

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	476/5	PAŠNJAK			1480	
2.	491/1	PAŠNJAK			1516	
3.	729/3	PAŠNJAK			811	
4.	3517/1	VRT			2345	
5.	3314/1	PAŠNJAK			1120	
6.	3632/2	PAŠNJAK			789	
7.	4142/117	PAŠNJAK			1469	
		<b>UKUPNO:</b>			9530	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LOVROVIĆ ŠIME PK. IVANA, SILBA	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

*katastarsko stanje i stanje zemljišnih knjiga nije usklađeno.*



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 5. ZATEČENO STANJE

Očevid je izvršen dana 29. ožujka 2023. godine i tom prigodom je utvrđeno postojeće stanje nekretnine i uzeti su svi potrebni podaci kako bi se mogla dati procjena tržišne vrijednosti zemljišta i/ili poboljšica. *Utvrđeno je postojeće stanje nekretnina k.č. zem. 3517/1 k.o. Silba, te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta..*

*Nekretnina je u naravi vinograd. Na nekretnini postoji građevinski objekt koji je predmet procjene građevinskog vještaka.*

Prostorne kategorije zemljišta u koje se svrstavaju poljoprivredna zemljišta su: P1 – osobito vrijedna obradiva zemljišta, P2 – vrijedna obradiva zemljišta, P3 – ostala obradiva zemljišta, PŠ – ostala poljoprivredna zemljišta. Procjenjuju se prema vrijednosti od najpovoljnijih do nepovoljnijih tala prema bonitetnim svojstvima tla, klime, reljefa i ostalih prirodnih uvjeta.

Osnovica za vrednovanje P1 i P2 zemljišta, ali i zemljišta niže bonitetne vrijednosti temelji se na vrijednostima tla, klime, reljefa i određenih ostalih prirodnih uvjeta za poljoprivrednu proizvodnju.

Vrijednosti zemljišta temelje se na definiranju zemljišta kao šireg prostora koji je integralni dio tla, klime, reljefa i ostalih korektivnih čimbenika, kao što su stjenovitost i kamenitost površine zemljišta, poplave na zemljištu, otvorenost, te zatvorenost i zaštićenost zemljišta, ekspozicija, zasjenjenost zemljišta, veličina parcele i oblik parcele.



*čest.zem.3517/1 k.o. Silba*



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.**, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

- **KONFIGURACIJA**

- oblik: nepravilan,
- nagib: ima
- klizište: ima
- odvodnja površinskih voda: terenom

- **INFRASTRUKTURA**

- vodovodna: ima
- kanalizacijska: nema
- električna: ima
- telefonska: nema

- **PRISTUP PROMETNOJ POVRŠINI**

- pristupačno

- **GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE**

- predmet procjene građevinskog vještaka

- **POLJOPRIVREDNE POBOLJŠICE**

- vinograd sa sortom Syrah 1722 trsa loze 0,140 ha  
i Chardonnay 356 trsa loze 0,20 ha  
vrijednost vinograda : 2078 trsa loze x 43,80 € = **91.016,40 €**



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021  
**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 6. STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

*Promatrana nekretnina je poljoprivredno zemljište- vinograd.. Prema prostornom planu PPU Zadarske županije nekretnina se nalazi izvan naselja, u području P2- vrijedno poljoprivredno/ obradivo tlo*

*Zemljište je nepravilnog oblika vinograd u naravi sada zapušteno, potrebna obnova u smislu pomotehnike, gnojidbe i zaštite.*

*Uvidom u PPUO kakvoća zemljišta za procjenu je:*

- vrsta korištenja: šumsko zemljište
- kategorija zemljišta: IV kategorija
- cjenovni blok: P2
- Pretežita namjena cjenovnog bloka : vrijedno obradivo tlo

*Prema čl. 10. stavak 1. podstavak 4. zemljište je IV kategorije.*

### **4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.**

***U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:***

***1) poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih datosti u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (npr. u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (npr. zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.***

***2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:***

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,***
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,***
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,***
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,***
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.***

***3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.***



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

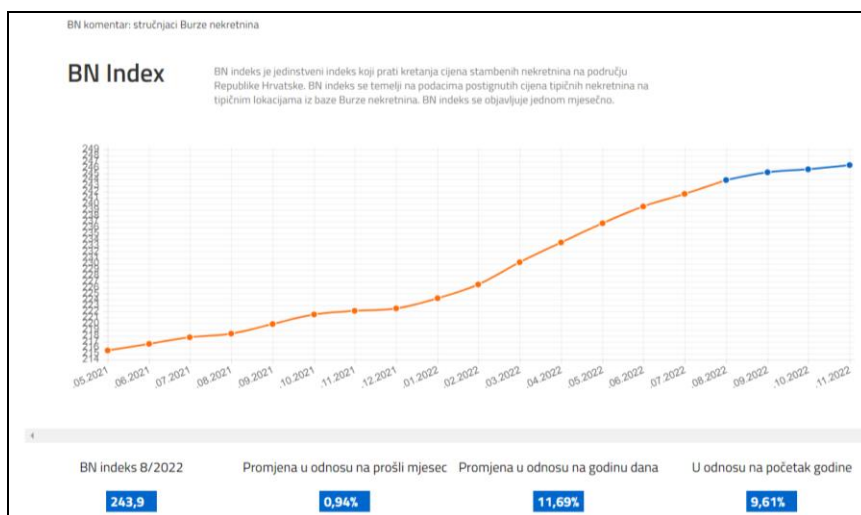
I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nereálnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.



izvor: <https://www.dzs.hr/>



mr. Dražana Grga dipl.ing.agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

Albert Botica dipl.ing.grad., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Obrazac 01	
REPUBLIKA HRVATSKA INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA eNEKRETNINE	
Upravne pristojbe:	Prijemni štambij:
<b>ZAHTJEV</b> ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZADARSKA/ZADAR
1. ZADATAK zemljišta/ vinogradi, maslinici i šuma/	3471,3466,3468/1,3468/23456,3420/1, ,3414/2 s
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	UGOVORI/POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	3534/2,541,542/1,543,442,3520,3485,3537/2,3561, 3534/1, 3534/2,3533,3536/1, 3516,3517,3513 3535,3485,3471,3466,3468/1,3468/23456,3420/1, ,3414/2 sve k.o. Silba
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	527,
1.4. Grad/Općina	SILBA
1.5. Naselje	
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	
1.7. Dan vrednovanja:	29.03.2023
1.8. Dan kakvoće:	29.03.2023
2. SVRHA <sup>1</sup>	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Kupoprodajni ugovori
<b>3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA</b>	
3.1. Kategorija: <small>(Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)</small>	<input type="checkbox"/> 1. kategorija <input type="checkbox"/> 2. kategorija <input type="checkbox"/> 3. kategorija <input type="checkbox"/> 4. kategorija: <input type="checkbox"/> 4.1. kategorija <input type="checkbox"/> 4.2. kategorija <input type="checkbox"/> 4.3. kategorija
3.2. Vrsta grad. korištenja/namjena:	kupoprodaja
3.3. Mjera građevinskog korištenja <sup>2</sup> :	
3.4. Površina (m <sup>2</sup> ):	
4. NAPOMENA ove čestice u naravi su vinograd 3520, 3535, 3534/1, 3471,3466,3468/1,3468/23456,3420/1, ,3414/2 Cest,zem.3485, 3537/2, 3516,3517,3513,442,456 su maslinik	
<b>5. OVLAŠTENJE<sup>3</sup></b> (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	21.12.2020
5.2. Mjesto izdavanja:	ZAGREB
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	21.12.2024
<b>6. KONTAKTNI PODATCI</b>	
6.1. Ime i prezime:	DRAŽANA GRGA
6.2. Adresa:	PUT DUŽDEVCA 9 SEGET DONJI
6.3. Telefon:	098 837 061
6.4. e-mail:	grgadrazana@gmail.com

<sup>1</sup> Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.  
<sup>2</sup> Koefficient iskoristivosti  
<sup>3</sup> Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA  
eNEKRETNINE

Ovlašteni korisnik/podnositelj zahtjeva:	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva:
	Split, 18.travnja 2023.god.

REPUBLIKA HRVATSKA - ZADARSKA ŽUPANIJA / GRAD ZADAR  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

K IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DRAŽANA GRGA (94207149681)

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SILBA, ZADAR	SILBA, ZADAR	SILBA, ZADAR	SILBA, ZADAR	SILBA, ZADAR	SILBA, ZADAR
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	529	5171	463	4938	2056	4255/2
6	K.O.	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	ZADAR
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	7827	3578	1453	3690	2226	4767
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	7827	3279,87	1453	3690	2226	4767
9	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	529	5171	463	4938	2055	4255/2
11	K.O.	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA
12	NAMJENA	PZ	PZ	PZ	Š1	Š1	Š1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	15.04	30.29	15.00	16.31	18.92	15.81
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	2.00	4.02	2.02	2.17	2.50	2.10



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetaliste 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SILBA 0 odnosno na k.č. 3414/2; 3420/1; 3468/2; 3468/1; 3466; 3471 k.o. SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR.  
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.  
S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.  
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.  
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-02/36

URBROJ: 2198/01-6-23-3

ZADAR, 9.5.2023.

IZRADIO/IZRADILA:  
IVA STIPČEVIĆ PANTALON

ODOBRIO/ODOBRILA:

*Iva Stipčević Pantalon*



**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, I5 - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - šumski park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

Dostavljeni podaci iz ZKC se odnose na 6 nekretnina koji podaci su evaluirani te od ponuđenih vještakinja nije izabrala nijednu ponuđenu česticu jer nijedna ne pokazuje dovoljno podudarnosti sa procjenjivanom iako su isti cjenovni blok i ista kategorija( 4.1.)vještakinja je mišljenja obzirom na kvalitetu tla i pedološki sastav odnosno bonitet tla procjenjivana nekretnina može postići višu cijenu posebice što je cjenovni blok: vrijedno obradivo tlo. Stoga je vještakinja potražila čestice u drugim gradovima koje su u skupini VIII JLS a koje pokazuju dovoljno podudarnosti sa procjenjivanom.

*Naime, u članku 8.st.4 Zakona propisano je: “Ako ne postoji dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena na promatranom području, približna vrijednost može se utvrditi deduktivnom metodom ili komparativnom analizom s drugim područjem“.*

*U članku 57. st. 6. Zakona propisano je: “U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti, moguće je uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačavanje upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.*

Prema podacima Ministarstva regionalnog razvoja i fondova EU (NN 132/17) u tablici o razvrstavanju JLS prema razvijenosti Grad Zadar spada u VIII skupinu JLS koje se prema vrijednost indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih.

– VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave: Bakar, Bale – Valle, Baška, Baška Voda, Biograd na Moru, Bol, Brela, Buzet, Cres, Crikvenica, Čakovec, Dobrinj, Dubrovnik, Fažana – Fasana, Funtana – Fontane, Hvar, Kanfanar, Kastav, Kaštelir-Labinci – Castelliere-S. Domenica, Kolan, Konavle, Koprivnica, Kostrena, Krk, Labin, Ližnjan – Lisignano, Makarska, Mali Lošinj, Malinska – Dubašnica, Marčana, Matulji, Medulin, Novalja, Novigrad – Cittanova, Omišalj, Opatija, Pazin, Podstrana, Poreč – Parenzo, Pula – Pola, Puntat, Rijeka, Rovinj – Rovigno, Samobor, Split, Stupnik, Supetar, Sutivan, Sveta Nedelja (Zagrebačka županija), Tar Vabriga-Torre-Abrega, Umag – Umago, Varaždin, Velika Gorica, Vir, Viškovo, Vodnjan – Dignano, Vrbnik, Vrsar – Orsera, Zabok, Zadar, Zagreb, Zaprešić i Župa dubrovačka.

	<i>čest.zem.</i>	<i>Površina m<sup>2</sup></i>	<i>k.o.</i>	<i>Datum kupoprodaje</i>	<i>Cijena Kn/€</i>
1.	čest.zem.742/1	2.469,58 m <sup>2</sup>	Bol	11.02.2022	213,53/28,34€
2	čest.zem.5064	2.674 m <sup>2</sup>	Vir	19.05.2022	197,25/26,18€
3.	čest.zem.2955/5	1.648 m <sup>2</sup>	Sutivan	26.20.2020	183,92/24,41€
4.	čest.zem.1112	2.100 m <sup>2</sup>	Vrbnik	16.07.2021	188,74/25,05€



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetaliste 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

## USPOREDBA 1 ID PN (PU) 1618172

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z.742/1, k.o. Bol, površine 2.469,58 m<sup>2</sup>,

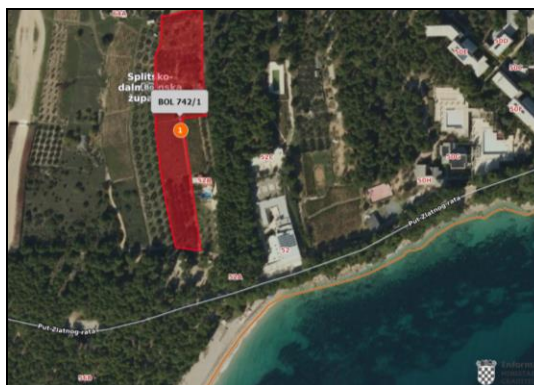
Realizirana prodaja 11.02.2022. god. za 527.415,00 Kn/70.000,00 €

Vrijednost nekretnine : kupljeno po cijeni: 213,53 Kn/m<sup>2</sup>/ 28,34 €

Cjenovni blok : BOL, vrijedno obradivo tlo

Pretežita namjena cjenovnog bloka : P2- vrijedno obradivo tlo

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1618172	
Datum pregleda	1.5.2023.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	4692686	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.03.2022	
Površina u prometu	2.469,58	
Vrijednost nekretnine (KN)	526.731,59	
Datum ugovora	11.02.2022	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	BOL - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	



## USPOREDBA 2 ID PN (PU) 1703794

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z. 5064, k.o. VIR, površine 2.674 m<sup>2</sup>,

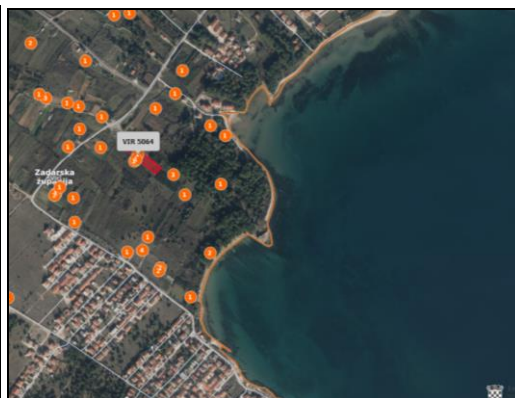
Realizirana prodaja 19.05.2022. god. za 527.415,00 Kn/70.000,00 €

Vrijednost nekretnine : kupljeno po cijeni: 197,25 Kn/m<sup>2</sup>/ 26,18 €

Cjenovni blok : VIR, poljoprivredno 2

Pretežita namjena cjenovnog bloka : P- poljoprivredne površine

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1703794	
Datum pregleda	1.5.2023.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	4772182	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.07.2022	
Površina u prometu	2.674,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	526.269,10	
Datum ugovora	19.05.2022	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	VIR - POLJOPRIVREDNO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P - POLJOPRIVREDNE POVRŠINE	





**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetaliste 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

### USPOREDBA 3 ID PN (PU) 1589651

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z. 5064, k.o. Sutivan, površine 1.648 m<sup>2</sup>,

Realizirana prodaja 26.02.2020. god. za 300.000,00 Kn/40.240,24 €

Vrijednost nekretnine : kupljeno po cijeni: 183,92 Kn/m<sup>2</sup>/ 24,41 €

Cjenovni blok : Sutivan, obradiva tla i šume 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka : ostalo poljoprivredno obradivo tlo

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1589651
Datum pregleda	1.5.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4220763
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.02.2022
Površina u prometu	1.648,00
Vrijednost nekretnine (KN)	300.000,00
Datum ugovora	26.02.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SUTIVAN - OBRADIVA TLA I ŠUME 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

### USPOREDBA 4 ID PN (PU) 1484907

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z. 1112, k.o. Vrbnik, površine 2.100 m<sup>2</sup>,

Realizirana prodaja 16.07.2021. god. za 396.294,58 Kn/52.597,33 €

Vrijednost nekretnine : kupljeno po cijeni: 188,74 Kn/m<sup>2</sup>/ 25,05 €

Cjenovni blok : Vrbnik, poljoprivredno tlo

Pretežita namjena cjenovnog bloka : ostalo poljoprivredno tlo

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1484907
Datum pregleda	1.5.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4537275
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.08.2021
Površina u prometu	2.100,00
Vrijednost nekretnine (KN)	393.750,00
Datum ugovora	16.07.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRBNIK - POLJOPRIVREDNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021  
**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 9. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

## 10. POREDBENA METODA – proces utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta

Za odabrane transakcije potrebno je provesti međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje, isključivanje neuobičajenih okolnosti i statističku obradu i izračun.

*Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke - Tablica 13.1.3: Indeks cijena stambenih nekretnina.*

*Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje (članak 4.st.1.točka 9. Zakona).*

*Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika).*

*Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima (članak 4.st.1.točka 15. Zakona).*

*Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju najmanju prostornu cjelinu na kojoj se postiže približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja i osnovna su podloga za izradu plana približnih vrijednosti.*



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalšte 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>						
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
		2002.	62,10	....	....	68,83	52,47	70,14
2003.	72,70	....	....	79,27	64,09	78,55	....	
2004.	83,49	....	....	91,95	74,08	85,20	....	
2005.	94,32	....	....	103,31	84,59	95,57	....	
2006.	107,79	....	....	116,34	98,52	108,56	....	
2007.	122,72	....	....	133,42	113,69	117,96	....	
2008.	124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44	....	
2009.	117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62	....	
2010.	110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09	....	
2011.	110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55	....	
2012.	108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	....	
2013.	104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61	....	
2014.	102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	....	
2015.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	....	
2016.	100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	....	
2017.	104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	....	
2018.	111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	....	
2019.	121,10	108,28	123,73	131,75	119,08	104,11	....	
2020.	130,42	109,58	134,25	142,42	126,58	114,52	....	
2021.	139,95	119,33	143,91	152,68	136,96	121,28	....	
2002.	1. tr.	60,83	....	....	66,97	51,86	68,96	....
	2. tr.	60,12	....	....	66,26	50,92	68,93	-1,2
	3. tr.	63,53	....	....	71,08	53,38	70,17	5,7
	4. tr.	63,92	....	....	71,02	53,70	72,49	0,6

		160,87																			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	
1	3. tr.	109,1	112,8	107,5	109,4	109,2	108,7	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3	-2,0	-0,9	-2,8	-3,2	-1,9	0,0		
1	4. tr.	105,4	108,6	104,1	107,3	104,4	104,6	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7	-6,9	-6,4	-5,6	-6,6	-6,6	-4,8		
1	2013. 1. tr.	105,3	110,7	102,7	105,3	105,7	103,6	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0	-5,5	-4,1	-6,3	-6,4	-5,0	-5,7		
1	2. tr.	104,6	108,1	103,2	105,2	105,2	105,0	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3	-4,8	-3,3	-4,4	-6,6	-4,3	-3,7		
1	3. tr.	105,0	109,2	103,1	103,2	107,0	101,8	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0	-3,8	-3,2	-4,1	-5,7	-2,0	-6,3		
1	4. tr.	103,6	107,4	102,0	102,4	104,1	104,0	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1	-1,7	-1,1	-2,0	-4,6	-0,3	-0,6		
1	2014. 1. tr.	102,9	105,3	102,0	102,0	103,3	103,2	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7	-2,2	-4,9	-0,7	-3,1	-2,3	-0,3		
1	2. tr.	103,8	106,2	102,8	102,2	104,7	103,5	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2	-0,8	-1,7	-0,3	-0,9	-0,5	-1,4			
1	3. tr.	103,0	107,8	100,9	102,3	102,7	105,0	-0,8	1,8	-1,9	0,1	-1,9	1,5	-1,9	-1,3	-2,1	-0,9	-4,0	3,1		
1	4. tr.	102,1	106,9	100,1	102,2	102,8	99,4	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3	-1,4	-0,5	-1,9	-0,2	-1,3	-4,4		
1	2015. 1. tr.	101,1	100,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9		
1	2. tr.	98,7	99,3	99,8	98,5	100,5	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,0	-2,9			
1	3. tr.	99,9	101,0	99,4	99,9	100,0	99,1	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4	-3,0	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6		
1	4. tr.	100,0	99,5	100,2	98,6	100,5	100,2	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7		
1	2016. 1. tr.	101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0		
1	2. tr.	100,3	95,8	101,2	99,9	100,3	100,5	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0		
1	3. tr.	101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4		
1	4. tr.	100,8	94,8	102,0	100,6	101,4	98,3	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9		
1	2017. 1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7		
1	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4		
1	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5		
1	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1		
1	2018. 1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2		
1	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,8	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0		
1	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3		
1	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3		
1	2019. 1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0		
1	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3		
1	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,0	12,2	5,2	3,5			
1	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	129,4	109,6	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5		
0	2020. 1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7		
0	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4		
0	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0		
0	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,8	119,5	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	9,2	7,3	5,9	6,0	8,5		
4	2021. 1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9		
6	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4		
6	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2		
7	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1		
9	2022. 1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0	8,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4		
9	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2		
0	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9		
0	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,6	160,9	146,2	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5		

Izvor: data.gov.hr/dataset/statistika-u-nizu-cijene



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

## 10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

članak 4. stavak 18., Zakona; članak 6. i 7. Pravilnika

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
r.b.	KATASTARSKA ČESTICA I KAT. OPĆINA	POVRŠINA  m <sup>2</sup>	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA  kn/m <sup>2</sup>	DATUM KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA NAGODBE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA  (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR  B/A	MEĐUVR. IZJEDNAČENA CIJENA  kn/m <sup>2</sup>
1	742/1,Bol	2.469	213,53	11.2.2022	147,3	160,9	1,09	233,24
2	5064,VIR	2.674	197,25	19.5.2022	151,5	160,9	1,06	209,49
3	2955/5,SUTIVAN	1.648	183,92	26.2.2020	125,4	160,9	1,28	235,99
4	1112,VRBNIK	2.100	188,74	16.7.2021	154,6	160,9	1,04	196,43



mr.Dražana Grga dipl.ing.agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

Albert Botica dipl.ing.grad., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

## 10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

čl.4.st.1.podst.9.Zakona, čl.10,11,14,15.Prilog 6. i 7. članak 20.Pravilnika., čl.27.Pravilnika

	procjenjivana nekretnina	usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3	usporedba 4
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena		527.415,00	527.415,00	300.000,00	396.294,58
Površina	2345m <sup>2</sup>	2.469	2.674	1.648	2.100
Cijena kn/m <sup>2</sup>		213,61	197,24	183,92	188,71
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>					
Datum transakcije		11.2.2022	19.5.2022	26.2.2020	16.7.2021
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,06	1,28	1,28
Međuvremenski izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>		233,24	209,48	235,99	243,82
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo				
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1	1	1	1
Prilagođena cijena kn/m <sup>2</sup>		233,24	209,48	235,99	243,82
<b>INDEKS RAZVIJENOSTI MRRFEU (NN 132/17)</b>					
Usporedna lokacija					
Procjenjivana lokacija					
Koeficijent korekcije		1	1	1	1
prilagođena prodajna cijena kn/m <sup>2</sup>		233,24	209,48	235,99	243,82
<b>OBILJEŽJA NEKRETNINE</b>					
Kategorija	IV	IV	IV	IV	IV
Namjena	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
Obilježja nekretnine		1	1	1	1
Daljnja obilježja nekretNine		1	1	1	1
Položajna obilježja		1	1	1	1
Utjecaj okoliša		1	1	1	1
Posebna obilježja	nema	1	1	1	1
Prilagođena cijena kn/m <sup>2</sup>	nema	233,24	209,48	235,99	243,82
Indikator vrijednosti kn/m <sup>2</sup>	<b>230,63</b>				
Kontrola ( čl.19.Pravilnika <+-40%		0%	0%	0%	0%



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

### 10.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

članak 4. stavak 1. Pravilnika

RB	KUPOPRODAJNA CIJENA kn	POVRŠINA m <sup>2</sup>	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	NADNEVAK KUPOPRODAJE datum	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITV. IZJEDNAČENA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSLUTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSLUTNIH)
1.	527.415,00	2.469	213,61	11.2.2022	233,24	233,24	1,13	2,61	6,80
2.	527.415,00	2.674	197,24	19.5.2022	209,48	209,48	9,17	21,16	447,55
3.	300.000,00	1.648	182,04	26.2.2020	235,99	235,99	2,32	5,36	28,71
4	396.294,58	2.100	188,71	16.7.2021	243,82	243,82	5,72	13,19	173,94
PROSJEK:						230,63			
Standardna odstupanja (+/-)						12,82			
Pravilo dva-sigma (+/-)						25,63			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn/m <sup>2</sup> ) – ZAKRUŽENO						231,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)									

Nema neuobičajenih ili osobnih okolnosti, sve usporedne nekretnine smatraju se relevantnima za procjenu jer nijedna kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od **±30%**.

### 11. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU

Vrijednost čest.zem. oznake 3517/1 površine 2.345 m<sup>2</sup> x 231,00 kn/30,66 € = 541.713,22 Kn /71.897,70 €<sup>1</sup>

**VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNINE k.č. 3517/1 iznosi**

**541.713,22 Kn/ 71.897,70 €**

<sup>1</sup> Fiksni tečaj eura 1€ = 7,53450 HRK



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 12. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata, procjenjivana je nekretnina označena kao kat. čest. **3517/1** k.o. Silba te je tržišna vrijednost utvrđena prema odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Primjenjivana metoda procjene je rezultirala slijedećim iznosom :

- vrijednost zemljišta **k.č. 3517/1**.....**71.897,70 €**
- **VRIJEDNOST VINOGRADA** .....**91.016,40 €**

---

**UKUPNO**

**162.914,10 €**

*Navedeni iznosi ne sadrže poreze.*

Izradila

**mr. Dražana Grga dipl. ing.agr.**  
stalni sudski vještak za poljoprivredu i  
vještačenje nekretnina u poljoprivredi



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021  
**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetaliste 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## **12. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NA ČESTICI ZEMLJIŠTA**

### ***Pregled***

Za potrebe procjene ove nekretnine (poslovna zgrada u funkciji OPG na otoku Silba) izvršeno je primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavio Naručitelj.

Napravljen je obilazak i vizualni pregled nekretnina te foto zapis. Za potrebe utvrđivanja veličine nekretnine izvršen je uvid postojeću dokumentaciju – arhitektonski snimak izvedenog stanja izrađenoj u društvu „BLOCK-PROJEKT“ d.o.o. Zadar, po ovlaštenom arhitektu Željko Predovan, dipl. ing. arh., br. ovl. A784.

### ***Suglasje sa standardima procjene***

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

### ***Status procjenitelja***

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili stambene interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

### ***Pretpostavke***

Tijekom izrade procjene vještak se poslužio različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih su stvarane pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

### ***Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti***

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja moje objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

### ***Ograničenja***

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekata, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

### ***Porezi i troškovi kod kupoprodaje***

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina).



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

### ***Povjerljivost***

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetaliste 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

### 13. Pojmovnik

**Gradnja** je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

**Građevina** je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Korišteni Pojmovi:** *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17);*

*Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

**Korišteni pojam:** *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

**Korišteni pojam:** *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

#### 14. Popis primijenjenih propisa i stručne literature

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)

HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)

Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)

Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)

Prostorni planovi JLS

Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa

Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

### **15. Status procjenitelja i sukob interesa**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno i kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve stambene, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili stambene interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjemenog elaborata Albert Botica iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.građ.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

## 16. Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-156/2021-13

Split, 9. ožujka 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Alberta Botice iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

### RJEŠENJE

Albert Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, OIB: 12874670621, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

1. Albet Botica, dipl.ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 55, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

3. Imenovani je položio prisegu 9. ožujka 2022.

PREDsjedNIK SUDA  
Bruno Klein

Dokument je elektronički potpisan:

BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:

10-03-2022

10:14:47



DN:  
C=HR  
O= ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
2.5.4.97#=#130D48523131373438303934363834  
L=SPLIT  
S=KLEIN  
G=BRUNO  
CN=BRUNO KLEIN



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021  
**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

### **17. Zadatak**

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 2 St-162/2022-18 od 7. srpnja 2022.god. otvoren je stečajni postupak nad t.d. DE GEORGIIS d.o.o., Zadar, Bože Peričića 14, OIB 94254533029, te je za stečajnog upravitelja imenovan Draško Lambaša iz Šibenika, Drniških žrtava 10. Na mrežnoj stranici suda odnosno na e- oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zadru je 8. ožujka 2023. god. objavljena ponuda stalnih sudskih vještaka za procjenu vrijednosti cjelokupne imovine stečajnog dužnika.

Zadatak vještaka je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine (zgrada u funkciji poljoprivrednog gospodarstva) i to kat. čest. 3517/1 k.o. Silba, i u svom nalazu točno navesti što je zapazio i utvrdio te svoje obrazloženo mišljenje iznijeti nepristrano i u skladu s pravilima struke odnosno vještine.

Očevid je obavljen dana 29. ožujka 2023. godine na licu mjesta u k.o. Silba te su poslikane navedene nekretnine. Predmetne nekretnine se nalaze izvan samog mjesta Silba na sjevernom dijelu otoka te je sa središtem mjesta povezana lokalnom neasfaltiranom prometnicom.

**Dan kakvoće:** 29.03.2023.

**Dan očevida:** 29.03.2023.

**Dan vrednovanja:** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

### **18. Opis nekretnine**

Predmet procjene je nekretnina (zgrada) u funkciji poljoprivrednog gospodarstva smještene na k.č. 3517/1, k.o. Silba.

Slobodnostojeća zgrada namjene spremište alata za potrebe poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3517/1 k.o. Silba.

### **19. Osnovica za vrednovanje – tržišna vrijednost**

Osobno sam obavio očevid navedenih nekretnina, te proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

Lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta

vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

## 20. Lokacija

### *Makro*

Otok Silba nalazi se u Jadranskom moru, sjeverozapadno od Zadra tj. na sjevernom rubu Zadarskog arhipelaga i administrativno pripada Zadarskoj županiji i naziva se još i „vratima Dalmacije“. Otok se pruža u približnom smjeru sjeverozapad-jugoistok a ima oblik bata kojem je šira strana na sjeveru, dok je središnji dio otoka najuži, širok svega cca 700m. Na otoku Silbi nalazi se samo jedno naselje istog imena kao i otok. Otok Silbu okružuju sa zapadne strane Silbanski kanal a s istočne strane Olibski kanal. Susjedni otoci su s jugozapadne strane Premuda i otočić Greben a s istočne Olib. Olib je dobio ime po rimskom nazivu šume-Silva, budući je bio bogat šumom pa je i danas Silba drugi najšumovitiji otok u Hrvatskoj. Do otoka se može doći katamaranom ili trajektom iz Zadra, Lošinja ili Pule. Silba je otok na kojemu nema automobila. Zapravo, nema nikakvih vozila osim pokojeg traktora koji služe za opskrbu trgovina. Gostima i mještanima jedina prometala za prijevoz stvari su prikolice, odnosno ‘karići’, koji su postali zaštitni znak otoka.



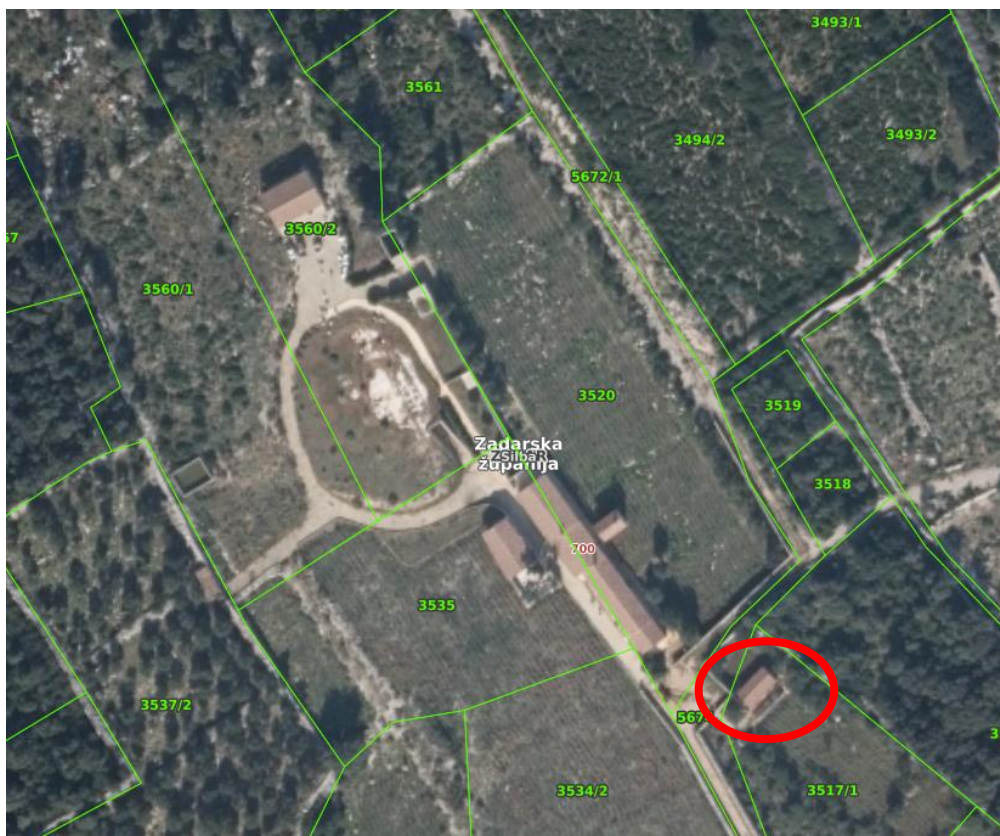
### *Mikro*

Predmet procjene je nekretnina (zgrada) u funkciji poljoprivrednog gospodarstva smještena na k.č. 3517/1, k.o. Silba.



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021



Slobodnostojeća zgrada namjene spremište alata za potrebe poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k. č. 3517/1 k.o. Silba.

## 21. Identifikacija nekretnine

### Dokumentacija o gradnji

Prema postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta na kojoj se nalaze predmetne nekretnine su izvan građevinskog područja naselja u zoni P2 – vrijedno poljoprivredno obradivo tlo. Za predmetnu nekretninu je ishodovano Rješenje o izvedenom stanju, KLASA: UP/I-361-08/11-01/89, URBROJ:2198/01-4/2-13-11/ML, Zadar 10. prosinca 2013. godine kojim se ozakonjuje završena jednostavna slobodnostojeća zgrada namjene spremište alata za potrebe poljoprivrednog gospodarstva, smještena na k.č. 3517/1 k.o. Silba.

Prostorno planska obilježja su prikazana kroz elaborat poljoprivrednog vještaka te se neće prikazivati u ovome dijelu, tim više jer se procjena vrijednosti nekretnina (zgrada) provodi troškovnom metodom.



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 22. Opis nekretnine

### *Infrastruktura*

Zgrada je priključena na komunalne sustave, a prema izjavi vlasnika:

Elektro energetska mreža: DA

Vodovodna mreža: DA

Odvodnja: DA

### *Ostale karakteristike*

Štetne emisije u okruženju: Vizualnim pregledom nije utvrđeno

Promet u mirovanju: Na otoku nije dopušteno prometovanje

Karakteristike okolnih nekretnina: -

### *Analiza najbolje i najekonomičnije namjene*

- Sadašnje korištenje nekretnine: S obzirom na okolnosti stečajnog postupka nekretnine se trenutno ne koriste

- Mogućnost alternativnog korištenja: Turizam i ugostiteljstvo

- Mišljenje: -



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

### 23. Iskaz površina predmetnih nekretnina

#### *Iskaz netto površina i popis prostorija*

ALATNICA				
ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	NETTO (m <sup>2</sup> )
PRIZEMLJE	<b>ZATVORENI DIO</b>			
	alatnica	26,52	1,00	26,52
<b>UKUPNO:</b>		<b>26,52</b>		<b>26,52</b>

#### *Iskaz brutto površina i ukupnog volumena u prostoru*

ALATNICA						
ETAŽA	DIO ZGRADE/PROSTOR	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	V (m <sup>3</sup> )
PRIZEMLJE	<b>ZATVORENI DIO</b>					
		33,60	1,00	33,60	2,50	84,00
	<b>OTVORENI DIO</b>					
<b>UKUPNO:</b>		<b>33,60</b>		<b>33,60</b>		<b>84,00</b>



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021  
**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 24. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Nekretnine su tradicionalno najpopularniji investicijski izbor za većinu ljudi kao alternativa držanju novca u banci ili rizičnom ulaganju u dionice, fondove ili kriptovalute. Ovaj vid ulaganja se dodatno intenzivirao tijekom zadnjih nekoliko godina kao rezultat niskih kamata na štednju i dostupnosti novca za kreditiranje.

Kupci se također često odlučuju na kupnju nekretnine kako bi od nje imali neku financijsku korist, kroz dugoročni ili sezonski najam za turizam. Dodatno treba uzeti u obzir i to da kvalitetnim nekretninama na atraktivnim lokacijama cijena s godinama samo raste, pa se kupnja takve nekretnine čini ekonomski opravdanom odlukom.

U pravilu takve kvalitetne nekretnine davale su povrat na investiciju na razini od 6% do 8% u roku od 12 do 15 godina, no rastom cijena samih nekretnina kao i troška gradnje, taj se povrat značajno smanjio, te danas često dolazimo do povrata investicija između 20 do 25 godina. Kako je cijena nekretnina rasla, sam iznos najma nije linearno pratio porast, a zbog čega se i povrat “još” ne može očekivati kao i u prijašnjim godinama.

Interes za nekretninama u Hrvatskoj se širi i van granica Hrvatske, pa tako čak četvrtinu kupaca čine stranci od kojih je najviše iz Njemačke, Austrije i Slovenije. Hrvatska im je privlačna zbog blage mediteranske klime i prirodnih ljepota, a ponajviše zbog umjerene udaljenosti i lake dostupnosti autom.

Tako je, prema statističkom izvješću Državnog zavoda za statistiku, cijena stambenih objekata tijekom prvih šest mjeseci 2022. godine rasla za 13,6% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Pri tome su cijene u novogradnji rasle za čak 15,9%, dok su cijene postojećih nekretnina rasle nešto sporijim tempom, za 13,3%, što je i dalje dvoznamenkasti rast cijena.

S druge strane, Hrvatska je toliko geografski različita tako da nisu svi dijelovi jednako popularni za investiranje u nekretnine. Unatoč tome cijene nekretnina su u svim dijelovima rasle višestruko. Tako je zabilježen veći rast cijena u Zagrebu gdje su rasle za čak 14,8%, dok su na Jadranu cijene rasle po stopi 12,8%. Zanimljivo je da je ostatku Hrvatske zabilježen najveći rast cijena nekretnina, za čak 15,2%.

Budući da je potražnja i dalje prisutna, naznaka za pad cijena još nema. Kupnju nekretnina razmatraju jednako i domaći i strani kupci, bilo za potrebe trajnog ili povremenog boravka, ali i kao vid ulaganja. Svjedoci smo iznimnog interesa na strani potražnje i to ne samo od strane domaćih kupaca nego se javljaju i stranci zainteresirani za ulaganje u Hrvatsku zbog i dalje nižih cijena u odnosu na okruženje zapadne Europe. Uglavnom su traženi stanovi, apartmani i kuće u novogradnji, dok građevinska zemljišta na dobrim lokacijama postaju rijetkost.

Rast cijena goriva i otežana distribucija doveli su do rasta cijena prijevoza. Dodatno, poteškoće u opskrbnom lancu, nestašica materijala na tržištu i pojačana potražnja je dovela i do velikog rasta cijena. Između ostalog, pojavili su se i problemi sa nestašicom na tržištu radne snage što je također izazvalo jake inflatorne pritiske na cijenu rada.



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

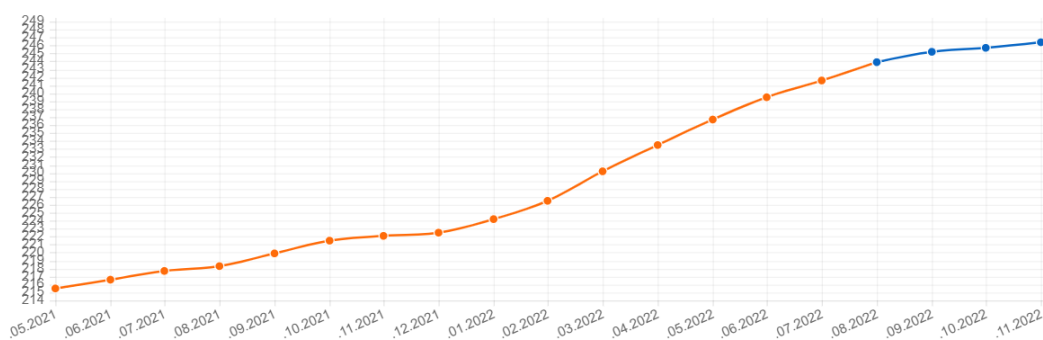
Posljedično je rastao i trošak gradnje na svim razinama što je dodatno guralo i prodajnu cijenu nekretnina prema gore. Trenutno su se cijene građevinskog materijala stale sa rastom, a očekuje se i određeni pad cijena tijekom 2023. godine. To bi trebalo unijeti određenu dozu stabilnosti na tržište i olakšati planiranje novih budućih projekata.

Unatoč rastu cijena i dalje se intenzivno gradi, a potražnja je i dalje u skladu sa ponudom. Međutim, svjedoci smo također i da dolazi do rasta kamata, nakon dugogodišnje faze negativnih kamata, pa su tako banke počele još u prvoj polovici 2022. godine mijenjati svoje politike kreditnih rizika. Prvo su se skraćivali rokovi za fiksiranje kamatnih stopa sa nekadašnjih 7 godina na trenutnih 3 godine.

Nakon toga se prestala uopće nuditi fiksna kamatna stopa, nego su se ugovarale varijabilne kamatne stope. Uvođenjem eura očekuje se i daljnji rast kamatnih stopa i povratak na kamatne stope bliže onima iz razdoblja prije prethodne krize. Obzirom na veliki rast cijena tijekom zadnjih razdoblja, za očekivati je usporavanje daljnjeg rasta cijena nekretnina i to posebice zbog rasta kamatnih stopa.

## BN Index

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



BN indeks 8/2022

**243,9**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,94%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**11,69%**

U odnosu na početak godine

**9,61%**



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## **25. Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje**

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

### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **troškova metoda**

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.**, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 26. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti **Troškovnom metodom**. Procjena vrijednosti zemljišta nije predmet procjene građevinskog vještaka s obzirom da su sva predmetna zemljišta po namjeni P2 – poljoprivredno vrijedno obradivo tlo, te su ista predmet procjene sudskog vještaka za poljoprivredu i procjenu nekretnina. Prilikom procjene vrijednosti predmetnih nekretnina (zgrade u funkciji poljoprivrednog gospodarstva) u obzir se uzela lokacija mjesta (otok – sav transport ide trajektom, duža isporuka materijala, viša cijena i sl.), posebne karakteristike (nemogućnost prometovanja vozila na otoku), inflacija (prema podacima državnog zavoda za statistiku (<https://web.dzs.hr/calcinfl.htm>), godišnja stopa inflacije za 2022. godinu je iznosila 13,10%, dok je prosječna stopa inflacije za 2022. godinu je iznosila 10,8%), posebne dozvole za dostavu materijala i opreme na otok, povećanje cijena uslijed povećanja cijene goriva koje je utjecalo na povećanje cijena materijala, a sve skupa dodatno utječu na cijenu izgradnje građevinskih objekata. Kao mjerodavna cijena za izgradnju objekata na otoku Silba se koristila standardna kalkulacija Bilten IGH, XII.-2021. godine gdje je utvrđena prosječna etalonska cijena građenja na dan 31. prosinca 2021. g. prema podacima dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građevinskih materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku iznosila 9.379,36 kn/m<sup>2</sup> / 1.244,86 €/m<sup>2</sup> bez PDV-a. Osim Biltena IGH, za procjenu jedinične cijene izgradnje predmetnih objekata se uzeo i podatak državnog zavoda za statistiku (dzs.hr) iz perioda zadnjeg kvartala 2022. godine za troškove građenja izvođača za 1m<sup>2</sup> na Jadranu, a koji iznosi 10.639,00kn/m<sup>2</sup> / 1.412,00 €/m<sup>2</sup> bez PDV-a. Uzimajući u obzir navedeno, za jediničnu cijenu izgradnje građevine po 1m<sup>2</sup>, određena je cijena od 1.695,74€/m<sup>2</sup> / 12.776,55 kn/m<sup>2</sup> bez PDV-a, a koja uzima u obzir prosječne jedinične cijene prema Biltenu IGH i državnog zavoda za statistiku, te nadalje u obzir uzima prosječnu godišnju inflaciju za 2022. godinu (10,8%) kao i posebnosti mjesta izgradnje (prosječno je cijena izgradnje objekata na otoku za 15-30% veća u odnosu na kopno).



mr.Dražana Grga dipl.ing.agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

Albert Botica dipl.ing.grad., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

### Troškovna metoda

<b>VANJSKO UREĐENJE:</b>				
Jedinična cijena uređenja:	0,00		€/m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
Površina parcele (bez objekta):	2.345,00		m <sup>2</sup>	
<b>NOVA VRIJEDNOST (NV):</b>				
Građevina (€/m <sup>2</sup> NKP):	1.695,74		€/m <sup>2</sup>	
NKP objekta:	26,52		m <sup>2</sup>	
koeffcijent dovršenosti:	100		%	
<b>NOVA VRIJEDNOST (NV):</b>				
				<b>44.971,02</b>
<b>PRIVOĐENJE SVRSI</b>				
Volumen objekta:	84,00		m <sup>3</sup>	
Komunalni doprinos:	10,75		€/m <sup>3</sup>	903,05
Vodni doprinos:	2,22		€/m <sup>3</sup>	186,52
Priključci:	13,27		€/m <sup>3</sup>	1.114,87
Projektiranje, nadzor, konzalting (0,05 x NV):	0,05		%	2.248,55
<b>PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO:</b>				
				<b>4.452,99</b>
<b>UMANJENJE ZBOG STAROSTI</b>				
FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade	
Odabir klasifikacije:	1,50	1,50	1,50	
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK):			1,50	
Starost građevine (G):	2012	2023	god.	11,00
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9:			god.	100,00
Preostali vijek korištenja (OVK-G):			god.	89,00
Faktor korištenja - odabrani iz FK Matrice:			FK	1,50
Relativna starost (G/OVK):			%	11,00
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10:			%	82,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK):			god.	18,00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK):			%	18,00
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV-NV x linearni otpis):</b>				
				<b>36.876,24</b>
<b>REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI</b>				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			€	-
VANJSKO UREĐENJE			€	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI			€	4.452,99
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: (NV-NV x linearni otpis):			€	36.876,24
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>				
			€	<b>41.329,23</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>				
			kn	<b>311.395,06</b>



**mr.Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021  
**Albert Botica dipl.ing.grad.**, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 27. Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine

U skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za **predmetne nekretnine**

na dan kakvoće: 29.03.2023.

na dan očevida: 29.03.2023.

na dan vrednovanja: predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

ukupna tržišna vrijednost (TV) **nekretnine na k.č. 3517/1** na dan procjenjivanja iznosi:

**41.329,23<sup>2</sup>€ / 311.395,06 kn** (1 € = 7,5345 kn).

***U NAVEDENIM IZNOSIMA NISU URAČUNATI POREZI (PDV I POREZ NA PROMET NEKRETNINA).***

*Procjenu izradio i ovjerio:  
Albert Botica, dipl.ing.grad.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina*

---

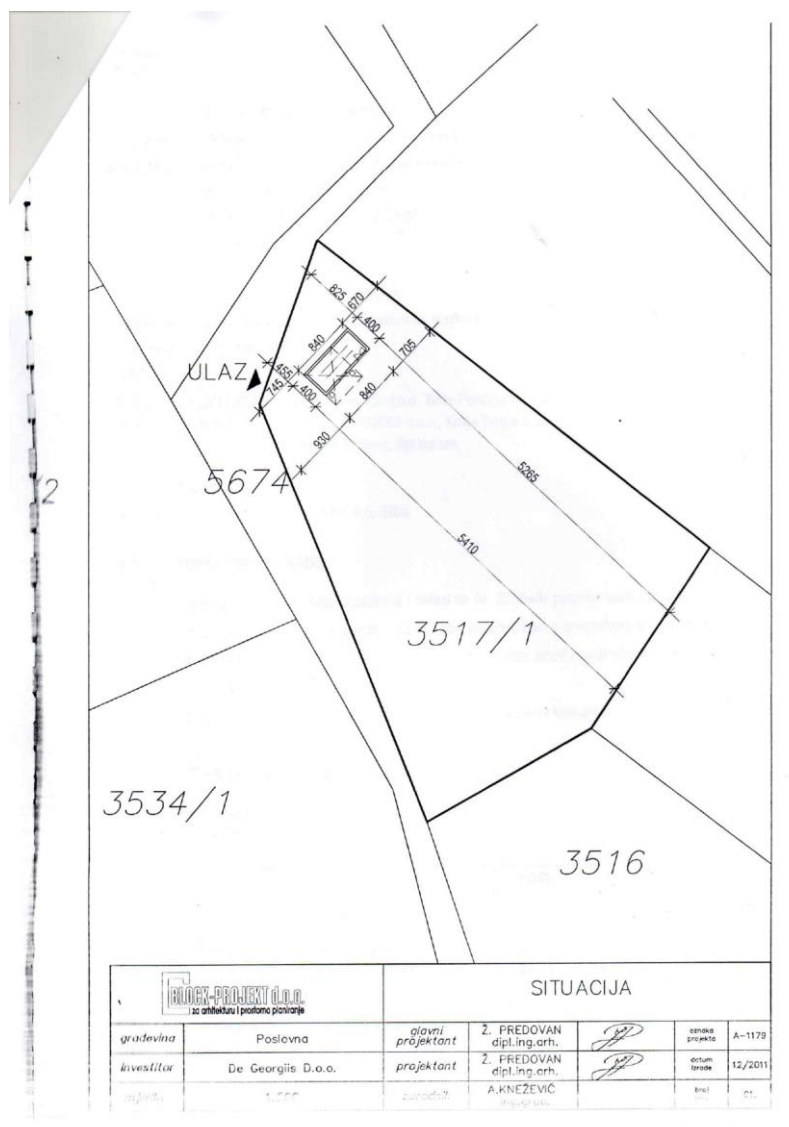
<sup>2</sup> Fiksni tečaj eura, 1€=7,5345 kn



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

## 28. Prilozi – fotodokumentacija i druga dokumentacija





**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.,** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA



GRAD ZADAR  
Upravni odjel za provedbu dokumenata  
prostornog uređenja i gradnje

**KLASA: UP/I-361-08/11-01/89**  
**URBROJ: 2198/01-4/2-13-11/ML**  
**Zadar, 10. prosinca 2013. godine**

Grad Zadar, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, povodom zahtjeva: društvo „DE GEORGIIS“ d.o.o., Bože Peričića 5, 23000 Zadar, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12), u daljnjem tekstu Zakon, donosi

## RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

### 1. Ozakonjuje se:

- završena jednostavna slobodnostojeća zgrada namjene spremište alata za potrebe poljoprivrednog gospodarstva, dvostrešnog kosog krova, visine 1,95 m, vanjskih tlocrtnih dimenzija 8,40 x 4,00 m, koja se sastoji od prizemlja (P), izgrađena na k.č. 3517/1 k.o. Silba u naselju Silba, prikazana na geodetskom elaboratu oznake 86/11, od 21.12.2011. godine, izrađenom u društvu „FIRMA CIVE“ d.o.o., Zadar po ovlaštenom inženjeru geodezije Ana Lokas-Juranov, dipl.ing.geod., broj ovl. Geo 835, i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja oznake A-1179, iz prosinca 2011. godine, izrađenoj u društvu „BLOCK-PROJEKT“ d.o.o., Zadar, po ovlaštenom arhitektu Željko Predovan dipl.ing.arh., br.ovl. A784.
- 2. Geodetski elaborat i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja sastavni su dijelovi ovog rješenja.
- 3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

### O b r a z l o ž e n j e

Društvo „DE GEORGIIS“ d.o.o., Bože Peričića 5, 23000 Zadar, podnijelo je dana 16.12.2011. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja. Tijekom postupka dana 28.10.2013. godine utvrđeno je da je povoljnije za stranku da se zahtjev rješava prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12), te je prema istom dovršen sukladno čl.39.st.3. navedenog zakona. Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente navedene u izreci ovoga rješenja.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21.lipnja 2011. utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, br. 4/04, 3/08 i 16/11) i snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te očevidom izvršenim 19.03.2012. god., utvrđeno je:

- da se zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog Plana i to izvan granica građevinskog područje naselja,
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene, propisane čl. 2. Odluke o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi (Glasnik Grada Zadra, broj 13/12),



**mr. Dražana Grga dipl.ing.agr.** stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

**Albert Botica dipl.ing.grad.**, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; Mažuranićevo šetalište 55, Split, OIB: 12874670621; mob 099 735 3431, Županijski sud u Splitu 4 Su-156/2021

---

## 29. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenih elaborata poljoprivrednog i građevinskog vještaka, procjenjivana je nekretnina označena kao kat. čest. **3517/1** k.o. Silba, poljoprivredne poboljšice - vinograd i slobodnostojeća zgrada namjene spremište alata za potrebe poljoprivrednog gospodarstva površine 26,52m<sup>2</sup> te je tržišna vrijednost utvrđena prema odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Primjenjivana metoda procjene je rezultirala slijedećim iznosom :

• VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. <b>3517/1</b>	<b>71.897,70 €</b>
• VRIJEDNOST VINOGRADA	<b>91.016,40 €</b>
• VRIJEDNOST OBJEKTA površine 26,52 m <sup>2</sup>	<b>41.329,23 €</b>

---

<b>SVEUKUPNO</b>	<b>204.243,33 €</b>
------------------	---------------------

*Navedeni iznosi ne sadrže poreze.*

Izradili:

**mr. Dražana Grga dipl. ing.agr.**  
stalni sudski vještak za poljoprivredu i  
vještačenje nekretnina u poljoprivredi

**Albert Botica, dipl.ing.grad.**  
Stalni sudski vještak  
za graditeljstvo i procjenu nekretnina