

Procjembeni elaborat

Broj elaborata: 18/20
Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica (za ŠKARDA d.o.o. u stečaju)
Vrsta nekretnine: Zemljište
na k.č. 6592; k.o. Premuda
otok Škarda
Lokacija: Zadarska županija, Općina Premuda, otok Škarda



Vice Tadić dipl.ing.

Stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru

Datum vrednovanja:
29.06.2020.god.



SADRŽAJ

1. Ovlaštenje	3
2. Reference izrađivača	6
3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	7
4. Popis primijenjenih propisa i korištene literature	8
5. Zadatak	9
5.1. Podaci o danu vrednovanja i danu kakvoće	9
5.2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji	9
5.3. Opis procijenjene nekretnine	10
5.4. Prostorna identifikacija nekretnine	10
5.5. Prostorno planska dokumentacija	11
5.6. Fotografije	11
6. Rezultati očevida	12
6.1. Iskaz površina	12
7. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	12
7.1. Dobra obilježja predmetne nekretnine	12
7.2. Loša obilježja predmetne nekretnine	12
8. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina	13
9. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	15
10. Obrazloženje za odabir metode	17
10.1. Poredbena metoda	17
10.2. Prihodovna metoda	17
10.3. Troškovna metoda	18
10.4. Odabir metoda procjene s obrazloženjem	18
11. Izračun vrijednosti zemljišta	18
11.1. Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	18
11.1.1. Međuvremensko izjednačavanje općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	18
11.1.2. Interkvalitativno izjednačenje odstupanja u kakvoći	19
11.1.3. Statistička obrada i izračun	20
12. Zaključak	21
PRILOZI	21

1. Ovlaštenje



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su-219/17
Zadar, 24. travnja 2017.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

r i j e š i o j e

1. Vice Tadić, dipl. ing. građevinarstva iz Zadra, Hrvoja Vukčića Hrvatinića 8, rođen 27. prosinca 1956. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 24. travnja 2017. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 7. travnja 2017. Vice Tadić, dipl. ing. građevinarstva podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000006014, preslike rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-559/12 od 16. siječnja 2013. i broj: 4. Su: 559/12-3 od 22. siječnja 2014.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 559/12 od 16. siječnja 2013. utvrđeno je da je Vice Tadić, dipl. ing. grad. imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke na rok od 4 (četiri) godine, a rješenjem broj: 4. Su: 559/12-3 od 22. siječnja 2014. imenovanom je proširena djelatnost vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina

Dostavljenom policom Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000006014, utvrđeno je da je osiguranik Vice Tadić osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 20. travnja 2017. do 20. travnja 2018. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.


Predsjednik suda
Boris Babić



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Poslovni broj: 4. Su-206/18-5
Zadar, 10. svibnja 2018.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući o zahtjevu tvrtke Konus d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

r i j e š i o j e

1. Utvrđuje se da tvrtka Konus d.o.o. iz Dobropoljane (općina Pašman), OIB: 79463561604, ponovno ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, te joj se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici tvrtke Konus d.o.o.

Obrazloženje

Tvrtka Konus d.o.o. iz Dobropoljane podnijela je dana 5. travnja 2018. zahtjev za ponovno imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke.

Uz zahtjev su priložene preslike: rješenja Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 230/14 od 9. svibnja 2014., broj: 4. Su-230/14-4 od 19. svibnja 2014. i broj: 4. Su- 219/17 od 24. travnja 2017., popis izvršenih vještačenja i polica Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000007038.

Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je tvrtka Konus d.o.o. rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-230/14 od 9. svibnja 2014. ispunjavala uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, te joj se odobrilo obavljanje poslova vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine. Rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-230/14-4 od 19. svibnja 2014. ispravlja se prethodno navedeno rješenje zbog tehničke pogreške i to u izreci rješenja, točka 2. mjesto "Aces d.o.o." treba stajati "Konus d.o.o."

Zaposlenik, a ujedno i direktor Konus d.o.o. je Vice Tadić, dipl. ing. građevinarstva iz Zadra, Hrvoja Vukčića Hrvatinića 8, je rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj. 4. Su-219/17 od 24. travnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Dostavljenom policom Hrvatske osiguravajuće kuće d.d., broj: 13-0000007038 utvrđeno je da je osiguranik Vice Tadić osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za razdoblje od 20. travnja 2018. do 20. travnja 2019. na iznos od 200,000,00 kuna.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovana tvrtka ispunjava uvjete propisane čl. 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci.


Predsjednik suda
Božis Babić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

DOSTAVITI

1. Konus d.o.o, Dobropoljana, 23 262 Pašman,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru
4. Arhiva

2. Reference izrađivača

Konus d.o.o. je registriran pri Trgovačkom sudu u Zadru za procjenu vrijednosti nekretnina.

Konus d.o.o. se procjenom nekretnina bavi od 1998. godine i prvo je poduzeće koje se sustavno bavi procjenama nekretnina na području Zadarske županije i šire.

U periodu od 22 godine, KONUS d.o.o. je bio ovlaštenu i ugovorni procjenitelj:

- Hrvatske banke za obnovu i razvitak
- Dalmatinske banke Zadar
- Bank Austria d.d.
- Splitske banke d.d.
- Societe generale d.d.
- Raiffeisen stambene štedionice d.d.

Za navedene i druge banke i klijente je u periodu od 1998. godine do 2019. godine izrađeno više od dvije tisuće procjena pojedinačnih nekretnina.

Procjene su rađene u svrhu dobivanja kredita kod banaka, godišnjih poreznih izvješća stranih kompanija i privatnih osoba, revizorskih izvješća domaćih poduzeća, javnih natječaja i privatnih procjena nekretnina u svrhu sudskih dioba, kupnje i prodaje.

3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina Vice Tadić sukladno članku 9. stavaku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) izjavljuje da je procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izradio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, pridržavajući se odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

U Zadru, 29.06.2020. godine

Stalni sudski vještak
za procjenu vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru

Dipl.ing.građ./Vice



4. Popis primijenjenih propisa i korištene literature

Procjena je izrađena sukladno slijedećim propisima, standardima, literaturi i dobivenim podacima od naručitelja procjene:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Izmjena pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 123/15, 29/16 – isp., 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14))
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica, 2016.)
- Bilten “Standardna kalkulacija radova u visokogradnji” (Institut građevinarstva Hrvatske)
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata(HKA)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 87/16, 17/17, 77/17)
- Izmjene i dopune PPU Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra 4/04, 3/08, 4/08 – ispravak, 10/08 – ispravak, 21/10 – pročišćeni tekst, 16/11, 2/16, 6/16 – ispravak, 13/16-dopuna, 4/17 – pročišćeni tekst)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra 01/19)
- IVSC Standards

5. Zadatak

Zadatak ove procjene je nepristrano i neovisno utrditi tržišnu vrijednost zemljišta, u naravi k.č. 6592; k.o. Premuda.

Vrijednost predmetnog zemljišta se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

5.1. Podaci o danu vrednovanja i danu kakvoće

„Dan vrednovanja“ predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

„Dan kakvoće“ predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja: 29.06.2020. g.

Dan kakvoće: 29.06.2020. g.

Sudionici: Vice Tadić dipl.ing.građ.

Dubravka Krpina Car, dipl.ing.arh. – suradnik

5.2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	Općinski sud u Zadru ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR 5580
Zemljišnoknjižna k.o.:	Premuda
Zemljišnoknjižni uložak:	5580
Zemljišnoknjižna čestica:	k.č. 6592; k.o. Premuda
Katastarska općina:	Premuda
Katastarska čestica:	6592
Opis nekretnine:	Građevinsko zemljište
Površina zemljišta po z.k.:	Ukupno 149 m ²
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvatku

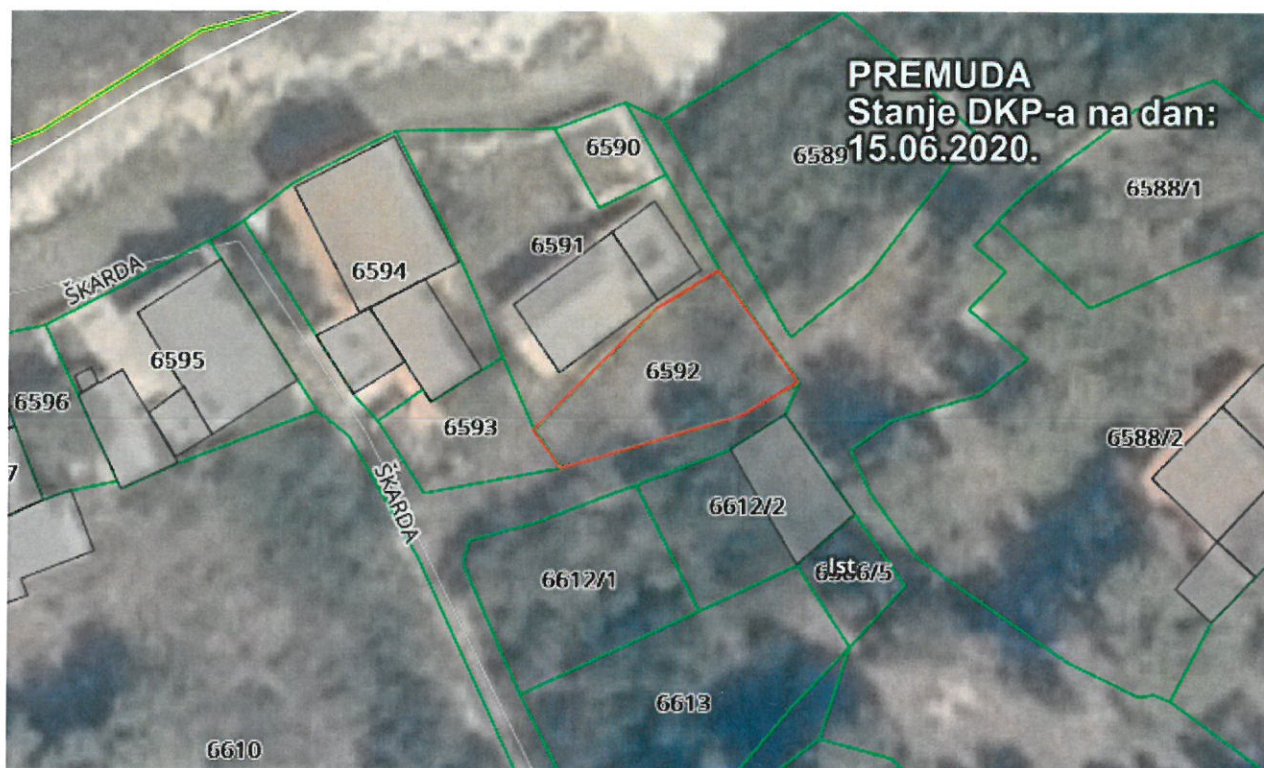
5.3. Opis procijenjene nekretnine

Zemljište koje je predmet ove procjene nalazi se na otoku Škarda, u blizini morske obale, u blizini ima izgrađenih manjih objekata, uglavnom napuštenih i devasiranih. Područje je potpuno izolirano od bilo kakvih sadržaja, prometno nepovezano.

5.4. Prostorna identifikacija nekretnine

Nekretnina je locirana na otoku Škarda, u blizini mora, u blizini ima malo izgrađenih objekata.

Predmetna lokacija je lokacija prve kategorije.



Izvor: <https://www.katastar.hr/#/>

5.5. Prostorno planska dokumentacija

Na dan vrednovanja predmetno zemljište oznake k.č. 6592; k.o. Premuda, nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana Grada Zadra (Sl. gl. Grada Zadra br.4/04, 3/08, 4/08-ispravak, 21/10-pročišćeni tekst, 16/11, 2/16, 6/16-ispravak, 13/16-dopuna, 4/17-pročišćeni tekst, 14/19).

U grafičkom dijelu Prostornog plana na kartografskom prikazu 4.8. GP naselja Škarda predmetno zemljište označeno je kao izgrađeno građevinsko područje naselja Škarda.



5.6. Fotografije



6. Rezultati očevida

Očevidom je utvrđeno da je predmetna nekretnina zemljište koje je u naravi nepravilnog poligonalnog oblika, pogodne konfiguracije terena, kamenitog tla, neuređeno.

6.1. Iskaz površina

Površina procjenjivane nekretnine-zemljište 149 m²

7. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Nekretnina koja je predmetom ove procjene ima dobrih i loših obilježja koji utječu na kakvoću iste.

7.1. Dobra obilježja predmetne nekretnine

- Uređeno imovinsko-pravno stanje
- Omogućen pristup parceli
- Blizina mora

7.2. Loša obilježja predmetne nekretnine

- Područje bez ikakve infrastrukture
- Velika izoliranost od bilo kakvog sadržaja

8. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Stanje tržišta prema Državnom zavodu za statistiku (DZS)

Prema novim analizama na tržištu stambenih nekretnina Državni zavod za statistiku (DZS) je, u suradnji s HNB-om, razvio "Indeks cijena stambenih nekretnina" (ICSN) koji je metodološki usklađen sa HPI indeksom (engl. House Price Index - HPI) kojeg objavljuje Eurostat. ICSN se objavljuje od početka 2016. godine te je retroaktivno izračunat za razdoblje od prvog tromjesečja 2008. godine.

Indeks zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada reprezentirao kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Osim agregatno za cijelu RH, ICSN prati i kretanje cijena za tri ad-hoc definira geografske "regije" - Zagreb, Jadran i ostatak Hrvatske ("Ostalo").

Sljedeća razina agregacije je na nove i stare (postojeće) nekretnine.

Prednost primjene ICSN metode, na poredbene kupoprodajne cijene, je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018., u prosjeku su više za 3,53 %, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,41 %.

Novi stambeni objekti bilježe rast cijena u prosjeku za 7,4 % u odnosu na četvrto tromjesečje 2018, te u prosjeku za 10,7 % u odnosu na prvo tromjesečje 2018. Postojeći stambeni objekti bilježe u prosjeku porast cijena za 3,03 % u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. , te u prosjeku za 7,11 % u odnosu na prvo tromjesečje 2018.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 4,34 %, za Jadran za 4,56 %, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 1,38 %. U odnosu na prvo tromjesečje 2018 (na godišnjoj razini) cijene stambenih objekata bilježe porast cijena za Grad Zagreb u prosjeku za 11,44 %, za Jadran u prosjeku za 7,35 %, i za ostalo u prosjeku za 1,02 %.



Graf 1.: Kretanje Indeksa cijena stambenih nekretnina od 1Q 2016. do Q4 2019. godine

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, BROJ: 13.1.3.

9. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

1. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište k.č. 5390k.o. Premuda

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	933290
Datum pregleda	17.6.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3596687
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	311,00
Vrijednost nekretnine (KN)	82.000,00
Datum ugovora	03.05.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

2. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište k.č. 5393 k.o. Premuda

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1128790
Datum pregleda	17.6.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4067775
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	456,00
Vrijednost nekretnine (KN)	136.800,00
Datum ugovora	09.07.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

3. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište k.č. 6547 k.o. Premuda

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	505950
Datum pregleda	17.6.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3227731
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	994,00
Vrijednost nekretnine (KN)	301.940,28
Datum ugovora	17.08.2015
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

**4. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište
k.č. 6403 k.o. Premuda**

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1072165	
Datum pregleda	17.6.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3999036	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	73,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	21.000,00	
Datum ugovora	09.03.2019	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	

**5. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište
k.č. 5491 k.o. Premuda**

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	933932	
Datum pregleda	17.6.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3623822	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	237,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	52.586,19	
Datum ugovora	24.08.2017	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	

**6. Poredbena nekretnina Građevinsko zemljište
k.č. 6478 k.o. Premuda**

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1113075	
Datum pregleda	17.6.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	4048878	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	76,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	7.600,00	
Datum ugovora	24.04.2019	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	OTOK PREMUDA - STAMBENO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	

Lokacija	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Kupoprodajna cijena (kn)	Površina nekretnine (m ²)	Namjena	kn/m ²
k.o. Premuda	5390 k.o. Premuda	03.05.2017.	82.000,00	311	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	263,67
k.o. Premuda	5393 k.o. Premuda	09.07.2019.	136.800,00	456	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	300,00
k.o. Premuda	6547 k.o. Premuda	17.08.2017.	301.940,28	994	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	303,76
k.o. Premuda	6403 k.o. Premuda	09.03.2019.	21.000,00	73	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	287,67
k.o. Premuda	5491 k.o. Premuda	15.10.2018.	52.586,19	237	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	221,88
k.o. Premuda	6478 k.o. Premuda	24.04.2019.	7.600,00	76	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00

10. Obrazloženje za odabir metode

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23. ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

10.1. Poredbena metoda

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

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

10.2. Prihodovna metoda

Kod prihodovne metode, vrijednost nekretnine se dobiva zbrajanjem diskontirane vrijednosti građevine sa prometnom vrijednosti zemljišta.

Diskontirana vrijednost građevine utvrđuje se na osnovu ukupnog godišnjeg prihoda, odnosno visine najamnine za predmetnu nekretninu.

10.3. Troškovna metoda

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina.

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

10.4. Odabir metoda procjene s obrazloženjem

Sukladno Zakonu kod izrade ove procjene odabrana je poredbena metoda budući da se radi o zemljištu.

11. Izračun vrijednosti zemljišta

11.1. Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

11.1.1. Međuvremensko izjednačavanje općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

k.č.br.	Datum kupoprodaje	Kupoprodajna cijena (kn)	Površina nekretnine (m2)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	kn/m ²	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka
5390 k.o. Premuda	03.05.2017.	82.000,00	311	106,58	120,35	1,13	92.594,30	297,73	13%	6%
5393 k.o. Premuda	09.07.2019.	136.800,00	456	118,05	120,35	1,02	139.465,31	305,84	16%	9%
6547 k.o. Premuda	17.08.2017.	301.940,28	994	105,46	120,35	1,14	344.571,52	346,65	32%	
6403 k.o. Premuda	09.03.2019.	21.000,00	73	118,67	120,35	1,01	21.297,30	291,74	11%	
5491 k.o. Premuda	15.10.2018.	52.586,19	237	112,2	120,35	1,07	56.405,95	238,00	-10%	-15%
6478 k.o. Premuda	24.04.2019.	7.600,00	76	119,24	120,35	1,01	7.670,75	100,93	-62%	

11.1.2. Interkvalitativno izjednačenje odstupanja u kakvoći

	<i>Procjenivana nekretnina č.z. k.č.6592 k.o.Premuda</i>	<i>Usporedba 1 - č.z.5390 k.o.Premuda</i>	<i>Usporedba 2 - č.z. 5393k.o. Premuda</i>	<i>Usporedba 3 - č.z. 5491 k.o.Premuda</i>
<i>Lokacija</i>	Otok Škarda	k.o. Premuda	k.o. Premuda	k.o. Premuda
<i>Vrsta nekretnine</i>	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
<i>Izvor podataka</i>	-	eNekternine	eNekternine	eNekternine
<i>Vrsta podataka</i>	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
<i>Vrijednost nekretnine iz ugovora u kn</i>	-	82.000,00	136.800,00	52.586,19
<i>Površina u prometu (m2)</i>	149	311	456	237
<i>Jedinična cijena (kn/m2)</i>	-	263,67	300,00	221,88
<i>Datum transakcije/objave</i>	4 Q 2019	03.05.2017.	09.07.2019.	15.10.2018.
<i>Indeks CSN</i>	120,35	106,58	118,05	112,2
<i>Prilagodba - Indeks CSN</i>	-	1,13	1,02	1,07
<i>Prilagođena prodajna cijena po m2</i>	-	297,73	305,84	238,00

<i>Namjena</i>	<i>GP – izgrađeni dio; kis=1,2</i>	<i>GP- naselja – izgrađeni dio; kis=1,2</i>	<i>GP- naselja – izgrađeni dio; kis=1,2</i>	<i>GP- naselja – izgrađeni dio; kis=1,2</i>
<i>Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pravilnik, Prilog 11)</i>		1	1	1
<i>Prilagođena prodajna cijena po m2</i>		297,73	305,84	238,00
<i>Kategorija zemljišta</i>	I kategorija	I kategorija	I kategorija	I kategorija
	1	1	1	1
<i>Prilagođena prodajna cijena po m2</i>		297,73	305,84	238,00
<i>Druga ograničenja ili obveze</i>	nema	nema	nema	nema
	1	1	1	1
<i>Prilagođena prodajna cijena po m2</i>		297,73	305,84	238,00
<i>Usklađena jedinična cijena</i>	280,53	297,73	305,84	238,00

<i>Odstupanja u odnosu na cijene prije interkvalitativnog izjednačenja (< od 40%)</i>	11,44%	1,91%	6,77%
	u redu	u redu	u redu

11.1.3. Statistička obrada i izračun

		Prosječna cijena kn/m ²	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:		280,53	297,73	305,84	238,00
Odstupanje od prosjeka:			-17,21	-25,32	42,53
Odstupanje od prosjeka u postotku:			6%	9%	15%
Kvadrat odstupanja:			296,03	641,09	1.808,41
Standardno odstupanje:	30,25	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	60,50	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost na predmetnoj lokaciji: **280,53 kn/m²**

Odabrana je korigirana vrijednost od **280,00 kn/m²**

12. Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem kupoprodajnih cijena nekretnina sličnih karakteristika i slične namjene, posebno uzimajući u obzir lokaciju, razvoj i prostorno uređenje.

Tržišna vrijednost zemljišta, u naravi čest.zem.br.6592 k.o. Premuda površine 149m² na dan 29.06.2020. g. prema mišljenju ovog vještaka iznosi:

41.720,00 kn/m²

Vrijednost (zaokruženo): Tečaj HNB 1€ = 7,558818 kn (na dan 29.06.2020.)	41.700,00 kn 5.500,00 EUR
-----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

Izradio:

Vice Tadić dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru



PRILOZI

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 09.06.2020. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334898, PREMUDA

Broj ZK uložka: 5580

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5981/2009
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6592	ŠKARDA PAŠNJAK ŠKARDA			149 149	Pripis iz uložka 5312
		UKUPNO:			149	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 10/120 SEGARIĆ IVO, ANTE, IST, IST 4	
2.	Suvlasnički dio: 15/120 SEGARIĆ JULIO, VICKO, 6145 LIEBIG AV. BRONX NEW YORK 10471 USA	
3.	Suvlasnički dio: 10/120 SEGARIĆ DRAGOMIR, ANTE, OIB: 02123903272, IST, IST	
4.	Suvlasnički dio: 10/120 ŠVABIĆ SLAVKA, ANTE, 11907 DORRANCE LN STAFFORD TX 77477-1707 USA	
5.	Suvlasnički dio: 15/120 SEGARIĆ DARKO, VICKO, 2374 PRUDENTIEL BLVD LAVAL QC H7K2C4 CANADA	
6.	Suvlasnički dio: 3/120 RAKVIN TONČI, OIB: 53696737147, ZADAR,GAŽENIČKA CESTA 10	
7.	Suvlasnički dio: 3/120 FERHATBEGOVIĆ ELVIRA, ŠIME, IST, 0	
8.	Suvlasnički dio: 8/120 KAPOVIĆ VOJNA, ALBINO, OIB: 41419527644, VIR, BOŠKOVA ULICA 12	
9.	Suvlasnički dio: 4/120 SEGARIĆ MARIJA, ALBIN, VIR, BOŠKOVA ULICA 12	
10.	Suvlasnički dio: 42/120 ŠKARDA D.O.O., OIB: 98812483259, SVETVINČENAT 20	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.06.2020.