

Procjembeni elaborat

Broj elaborata: 21/20
Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica (za ŠKARDA d.o.o. u stečaju)
Vrsta nekretnine: Zemljište
na k.č. 6596; k.o. Premuda
otok Škarda
Lokacija: Zadarska županija, Općina Premuda



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.....	17
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

riješio je

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
Boris 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 ovlašteni 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.grad. 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. 138 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 353
Zemljišnoknjižna k.o.:	Premuda
Zemljišnoknjižni uložak:	5581
Zemljišnoknjižna čestica:	k.č. 138; k.o. Premuda
Katastarska općina:	Premuda
Katastarska čestica:	138
Opis nekretnine:	poljoprivredno zemljište
Površina zemljišta po z.k.:	Ukupno 43 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 pošumljenom zaraslom dijelu otoka Premuda.

5.4. Prostorna identifikacija nekretnine

Nekretnina je locirana na otoku Premuda, u središnjem dijelu otoka. Predmetna lokacija je lokacija četvrte kategorije.

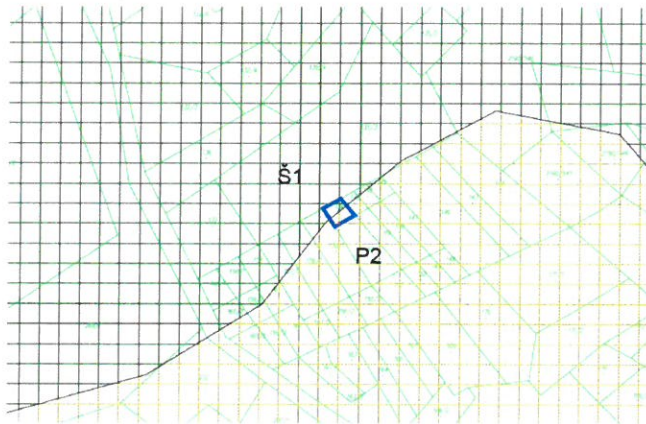


Izvor: <https://www.katastar.hr/#/>

5.5. Prostorno planska dokumentacija

Na dan vrednovanja predmetno zemljište oznake k.č. 138; 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 1.D. korištenje i namjena prostora predmetno zemljište označeno je kao dio-Š1-gospodarska šuma, a dio P2-vrijedno obradivo tlo



KARTA: 1.D KORISTENJE I NAMJENA POVRSINA (preklopljeno sa katastrom)

5.6. Fotografije



6. Rezultati očevida

Očevidom je utvrđeno da je predmetna nekretnina zemljište koje je u naravi pravilnog oblika, pošumljeno, obraslo u šikaru, bez pristupa.

6.1. Iskaz površina

Površina procjenjivane nekretnine-zemljište 43 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
- dio-Š1-gospodarska šuma, a dio P2-vrijedno obradivo tlo

7.2. Loša obilježja predmetne nekretnine

- Područje bez ikakve infrastrukture
- Velika izoliranost od bilo kakvog sadržaja
- Mala površina parcele

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.

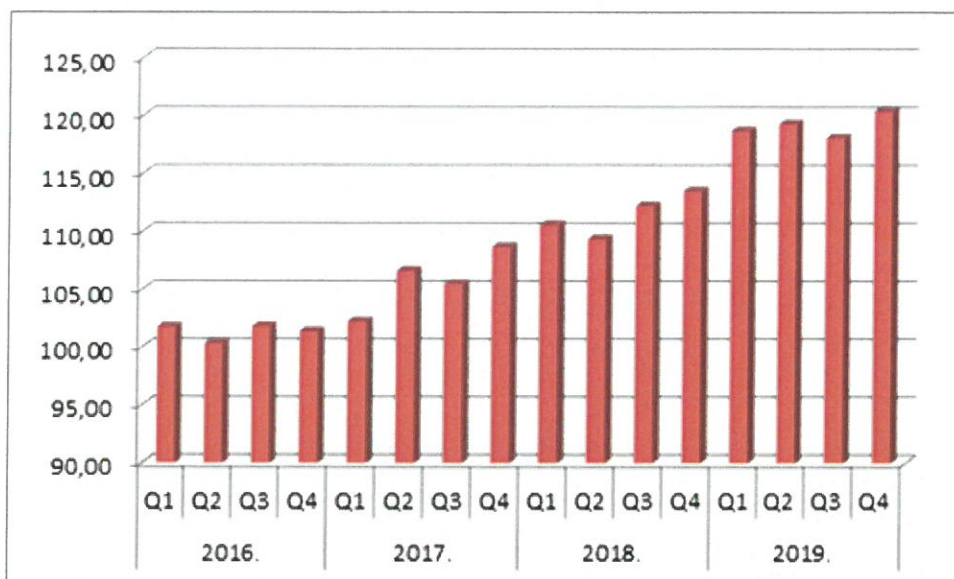
Prednost primjene ICSN metode, na poredbene kupoprodajne cijene, je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.


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



 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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

Podaci o cijenama za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz baze eNekretnine o ostvarenim kupoprodajama. S obzirom da za otok Premuda nema ostvarenih kupoprodaja za adekvatno zemljište u bazi podataka eNekretnine, korištene su usporedne vrijednosti drugog otoka sa sličnim karakteristikama.

Usporedba 1- k.č. 2192 k.o. Preko

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1196079
Datum pregleda	12.5.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4151197
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.975,00
Vrijednost nekretnine (KN)	120.000,00
Datum ugovora	30.10.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PREKO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Usporedba 2 – k.č. 2294/2 k.o. Preko

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1196081
Datum pregleda	12.5.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4151300
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	580,00
Vrijednost nekretnine (KN)	18.624,85
Datum ugovora	30.10.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PREKO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Usporedba 3 – k.č. 9388 k.o. Preko

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	811465
Datum pregleda	13.5.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3552297
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.387,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Datum ugovora	24.03.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PREKO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Usporedba 4 – k.č. 2184 k.o. Preko

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1196077
Datum pregleda	13.5.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4151197
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.975,00
Vrijednost nekretnine (KN)	120.000,00
Datum ugovora	30.10.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PREKO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Usporedba 5 – k.č. 7919 k.o. Preko

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	933321
Datum pregleda	13.5.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3606604
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	291,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	18.01.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PREKO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 120,35

U trenutku vrednovanja aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje Državnog zavoda za statistiku iznosi 120,35 i odnosi se na četvrti kvartal 2019. godine.

Lokacija	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Kupoprodajna cijena (kn)	Površina nekretnine (m2)	Namjena	kn/m ²
k.o. Preko	2192 k.o. Preko	30.10.2019.	120.000,00	2975	poljoprivredno zemljište	40,34
k.o. Preko	2294/2 k.o. Preko	30.10.2019.	18.624,85	580	poljoprivredno zemljište	32,11
k.o. Preko	9388 k.o. Preko	24.03.2017.	25.000,00	1387	poljoprivredno zemljište	18,02
k.o. Preko	2184 k.o. Preko	30.10.2019.	120.000,00	2975	poljoprivredno zemljište	40,34
k.o. Preko	7919 k.o. Preko	18.01.2017.	5.000,00	291	poljoprivredno zemljište	17,18

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 reprodukcijских 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
2192 k.o. Preko	30.10.2019.	120.000,00	2975	120,35	120,35	1,00	120.000,00	40,34	-24%	7%
2294/2 k.o. Preko	30.10.2019.	18.624,85	580	120,35	120,35	1,00	18.624,85	32,11	-4%	-15%
9388 k.o. Preko	24.03.2017.	25.000,00	1387	102,25	120,35	1,18	29.425,43	21,22	45%	
2184 k.o. Preko	30.10.2019.	120.000,00	2975	120,35	120,35	1,00	120.000,00	40,34	-24%	7%
7919 k.o. Preko	18.01.2017.	5.000,00	291	102,25	120,35	1,18	5.885,09	20,22	53%	

11.1.2. Interkvalitativno izjednačenje odstupanja u kakvoći

	Procjenivana nekretnina č.zem.1331 i druge k.o. Preko i č.zem.1484 i druge k.o. Poljana	Usporedba 1 - č.z. 2192 k.o. Preko	Usporedba 2 - č.z. 2294/2 k.o. Preko	Usporedba 3 - č.z. 2184 k.o. Preko
Lokacija	Općina Premuda	Općina Preko	Općina Preko	Općina Preko
Vrsta nekretnine	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
Izvor podataka	-	eNekternine	eNekternine	eNekternine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrijednost nekretnine iz ugovora u kn	-	120.000,00	18.624,85	120.000,00
Površina u prometu (m2)	1	2975	580	2975
Jedinična cijena (kn/m2)	-	40,33613445	32,11181034	40,33613445
Datum transakcije/objave	2 Q 2020	30.10.2019.	30.10.2019.	30.10.2019.
Indeks CSN	120,35	120,35	120,35	120,35
Prilagodba - Indeks CSN	-	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	40,34	32,11	40,34

Namjena	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pravilnik, Prilog 11)		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		40,34	32,11	40,34
Kategorija zemljišta	IV kategorija	IV kategorija	IV kategorija	IV kategorija
	1	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		40,34	32,11	40,34
Druga ograničenja ili obveze	nema	nema	nema	nema
	1	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		40,34	32,11	40,34
Usklađena jedinična cijena	37,59	40,34	32,11	40,34
Odstupanja u odnosu na cijene prije interkvalitativnog izjednačenja (< od 40%)		0,00%	0,00%	0,00%
		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:		37,59	40,34	32,11	40,34
Odstupanje od prosjeka:			-2,74	5,48	-2,74
Odstupanje od prosjeka u postotku:			7%	15%	7%
Kvadrat odstupanja:			7,52	30,06	7,52
Standardno odstupanje:	3,88	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	7,75	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost na predmetnoj lokaciji: **37,59 kn/m²**

Odabrana je korigirana vrijednost od **38,00 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.138 k.o. Premuda površine 43m2 na dan 29.06.2020. g. prema mišljenju ovog vještaka iznosi:

Vrijednost (zaokruženo): Tečaj HNB 1€ = 7,558818 kn (na dan 29.06.2020.)	1.600,00 kn 216,00 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: 353

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2160/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	138	PAŠNJAK			43	
		UKUPNO:			43	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŠKARDA D.O.O., OIB: 98812483259, SVETVINČENAT, 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.