

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VJEŠTAČENJE: br. 10/2023

REDNI BROJ: 11

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti kat. čest. 3533 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 : Ivančić Ante pok.Dume i dr sukladno upisanim suvlasničkim dijelovima

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



S A D R Ž 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 procjenjivanu 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



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

09:32:14

09
1148
C=HR&O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
OU=ODJEL ZA KAZNENU EVIDENCIJU
CN=BRUNO KLEIN

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

UPUTA O FINANCIJAMA:

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.



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)



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. 3533 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

4.2. Opis lokacije i nekretnine

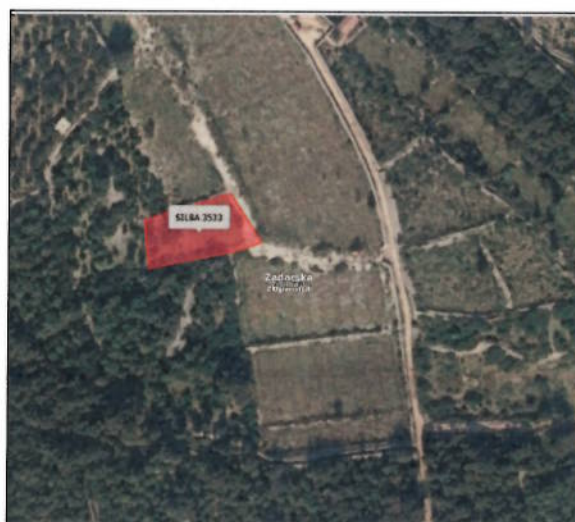
Lice mjesta je otok Silba. Nekretnina kat. čest. 3533 k.o. Silba u naravi predstavlja vinograd sortama Merlot i Syrah.

4.3. Identifikacija i lokacija nekretnine

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



čest.zem 3533

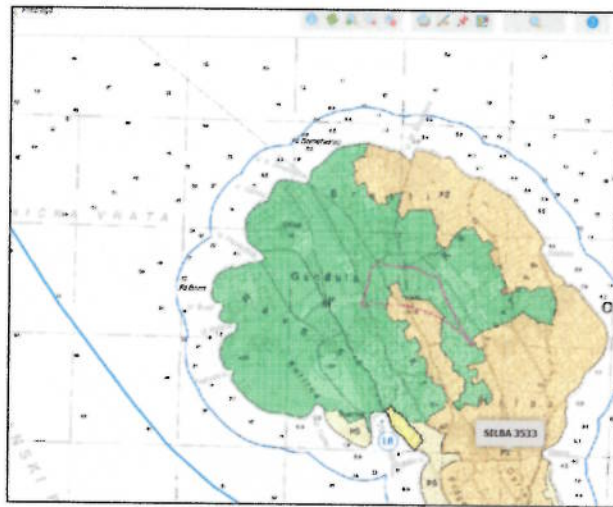


lokacija nekretnine



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.3533



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

Županija ZADARSKA	
Općina ZADAR	
Naziv prostornog plana PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - IZMJENE I DOPUNE -	
Naziv kategoriziranih površina KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA Olb, Silba i Premuda	
Sklop kategoriziranih površina 1.D	Sklop kategoriziranih površina 1:25.000
Odbitak iz prostornog plana "Glasnik Grada Zadra" br. 06/18	Odbitak prostornog plana iz donedavnog plana "Glasnik Grada Zadra" br.14/19
Datum izdavanja prostornog plana Zadarski list 08. 07. 2019.	Datum izdavanja od 16. 07. 2019. do 19. 08. 2019.
Područje koje odgovara za provođenje javne rasprave	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave Matko Segarić, dipl. ing. grad.
Zagradbeni za plan javna O. 18. Zakon o prostornom uređenju, "Narodne Novine" br. 143/13, 69/17, 114/18, 38/19	
Broj suglasnosti: KLASA: 300-02/19-11/42, URBROJ: 531-06-1-2-19-4, od 5.12.2019. godine	
Površina označena na prostornom planu 	
Područje javne rasprave koje je označeno planom	Odgovorna osoba Željko Predovan, dipl. ing. arh.
Odgovorna osoba Željko Predovan, dipl. ing. arh.	
Sudbina linija u ovom planu 1. Željko Predovan, dipl. ing. arh. 2. Stephen Tony Brčić, dipl. ing. upp. 3. Jure Gibić, dipl. ing. grad. 4. Ivan Sutlović, dipl. ing. el. 5. Luka predovan, bacc. ing. aedif. 6. Zlatko Adonić, grad. teh.	
Područje prostornog plana	Prostorno prostornog plana Zvonimir Vrančić, dr. med.
Vegetacijski prostornog plana iz donedavnog plana	Područje prostornog plana

BLOCK-PROJEKT d.o.o.
za arhitekturu i prostorno planiranje
KRALJA TVRKA 3, 23000 ZADAR
tel: 023462180, fax: 023462180, e-mail: blok.projekt@net.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: P1-predložio industrijska, D-predložio zanatlija, S1-ferma krava, S2-ferma koza, S3-ferma konja, S4-ferma ovaca, S5-ferma svinja, S6-ferma kopriva, S7-ferma pčelarstva
- solarna elektrana - planirana zona
- građevni pijesak i šljunak

zone markulture

- Z2-zona visokog prioriteta markulture
- Z3-zona ograničenog oblika markulture
- Z4-zona nepogodna za markulture
- lokacije postojećih uzgojnih
- ugostiteljsko-turistička namjena: T1-kulni, T2-turističko naselje, T3-kamp
- sportsko-rekreativna namjena: R1-golf igralište, R2-igralište, R3-uređena morska plaža, R4-rekreativna
- javna i društvena namjena: D6-visoko učilište i znanost, D8-gerontopedijski centar

3. PROMET

3.1. CESTOVNI PROMET

3.2. ŽELJEznički PROMET

4.5. Katastarsko i zemljišno knjižno stanje

U posjedovnom listu broj 998 Područnog ureda za katastar Zadar, upisane su osobe:
udio 1/1 Lazarin Elvira, Pula

Podaci o katastarskim česticama:

Broj kat.čest.3533 naziv Hripa, vrsta uporabe pašnjak površine 484 m²



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

k.č.br. **3533**

Katastarska općina: **SILBA, 335002**

Površina (m²): **967** Broj posjedovnog lista: **998**

Adresa: **HRIPA**

Izradi javnu ispravu ▾

Neslužbena javna isprava ▾

UPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
LAZARIN ELVIRA, PETAR	OBALA 18, PULA	1/1

VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m ²)
PAŠNJAK	-	484

DETALJI

Broj zadnje promjene 6/1997	Oznaka zadnjeg elaborata -	Klasa zadnjeg upravnog rješenja UP/I 932-07/1997-10/29
Posebni pravni režim NE	Pravo građenja NE	Broj detaljnog lista 7
Plombe/Oznake -		

IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga	k.č.br.	Zk. ul.
SILBA	3533	212



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

4.6. Zemljišne knjige

Uvidom u prijepis izvotka iz zemljišne knjige broj zk.ul.212 Zemljišnoknjižnog odjela Zadar, za k.o. Silba upisani su slijedeći podaci između ostalih i

- Rbr.5. podaci o katastarskim česticama : broj katastarske čestice 3533, oranica površine 967 m²

B vlastovnica

Rbr. 1. suvlasnički dio : 5/24 Ivančić Ante pok.Dume,Silba i ostali upisani u suvlasničkim dijelovima

Upis C teretovnica

Tereta nema

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	éhv	m2	
1.	476/3	PAŠNJAK			632	
2.	729/2	PAŠNJAK			811	
3.	3379	PAŠNJAK			1616	
4.	3385	PAŠNJAK			3226	
5.	3533	ORANICA			967	
6.	3534	PAŠNJAK			2546	
7.	3665/3	PAŠNJAK			5082	
8.	4051	ŠUMA			978	
9.	4066	ŠUMA			1820	
10.	4067	PAŠNJAK			1180	
11.	4066/9	ŠUMA			6287	
12.	4141/254	ŠUMA			1629	
13.	4142/23	ŠUMA			1978	
14.	4310	PAŠNJAK			1682	
15.	4320	PAŠNJAK			1768	
16.	4837	PAŠNJAK			4212	
17.	5229/1	PAŠNJAK			1975	
18.	5238	VINOGRAD				
19.	5239/1	VINOGRAD			3685	
20.	5239/2	PAŠNJAK			2240	



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

Katastarska općina: 335002, SILBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 212

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 5/24	IVANČIĆ ANTE POK. DUME, SILBA	
2. Suvlasnički dio: 7/24	IVANČIĆ ANTE POK. DUME, SILBA	
3. Suvlasnički dio: 1/8	IVANČIĆ ĐILDO POK. PETRA	
5. Suvlasnički dio: 1/12	LAZARIN ZDENKO POK. ARTURA	
6. Suvlasnički dio: 1/12	MIRKOVIĆ VJERA ROĐ. LAZARIN	
7. Suvlasnički dio: 2/24	IVANČIĆ DAVORKA, OIB: 73556194616, PULA, KARLOVAČKA 2	
8. Suvlasnički dio: 2/24	LAGONIGRO ERIC LUCA, OIB: 64008643898, TORINO, VIA CANDIOLO 14/2, ITALIJA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

katastarsko stanje i stanje zemljišnih knjiga nije usklađeno.



5. ZATEČENO STANJE

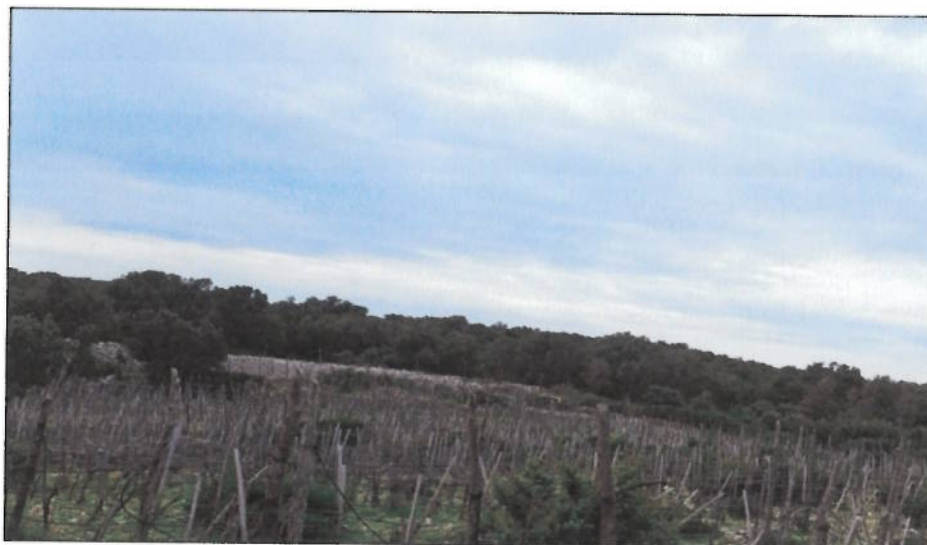
Očevid je izvršen dana 29. ožujka 2023. godine i tom prigodom je utvrđeno postojeće stanje nekretnine i uzeti su svi potrebni podaci kako bi se mogla dati procjena tržišne vrijednosti zemljišta i/ili poboljšica. *Utvrđeno je postojeće stanje nekretnina k.č. zem. 3533 k.o. Silba, te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.*

Nekretnina je u naravi zapušteni vinograd zasađen sortama Merlot i Syrah, ograđen suhozidom i nalazi se u blizini mora.

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.3533 k.o. Silba



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 zapušten, potrebna obnova, 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.



7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

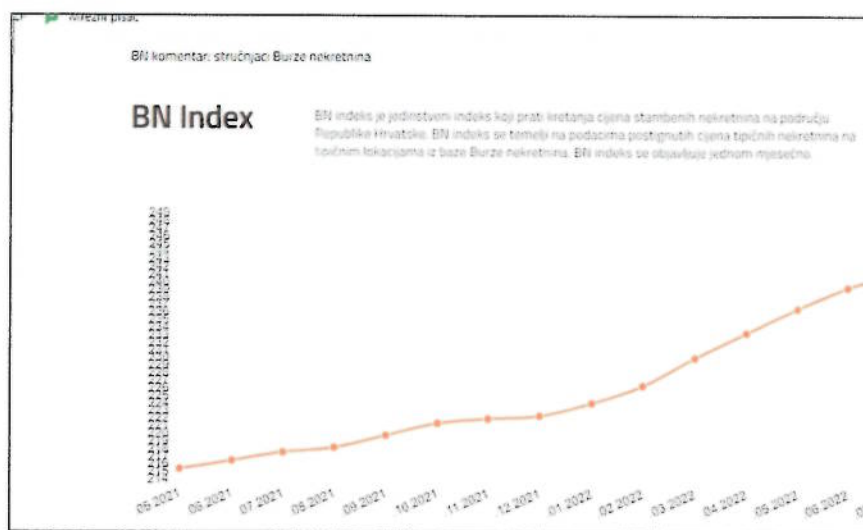
I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Obrazac 01	
REPUBLIKA HRVATSKA INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA eNEKRETNINE	
Upravne pristojbe:	Prijemni štambilj:
ZAHTJEV 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>	
ZUPANIJA/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 ¹	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Kupoprodajni ugovori
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA	
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 ² :	
3.4. Površina (m ²):	
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	
5. OVLAŠTENJE ³ (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
6. KONTAKTNI PODATCI	
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


¹ Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.
² Koefficijent iskoristivosti
³ 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

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Ovlašteni korisnik / podnosiatelj zahtjeva: 	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: <p style="text-align: center;">Split, 18.travnja 2023.god.</p>
--	--

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	S.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR
4	VISTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	529	5171	461	4935	2056	4255/2
6	K.O.	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	ZADAR
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)	7827	3575	1453	3680	2126	4767
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	7827	3279,67	1453	3680	2126	4767
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	529	5171	461	4935	2055	4255/2
11	K.O.	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA
12	NAMJENA	PZ	PZ	PZ	S1	S1	S1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KATEGORIJA NEKRETNOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	15,04	30,29	15,00	16,31	16,92	15,61
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	2,00	4,02	2,02	2,17	2,30	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

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi **SILBA 0** odnosno na k.č. 3414/2; 3420/1; 3468/2; 3468/3; 3466; 3471 k.o. **SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR**
 Predmetna nekretnina se prema planu prostornih vrijednosti nalazi u cjelovitom bloku.
 S osobnim podatcima iz ovog izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
 Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP015 su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
 Svaki zahtjev, izvatak i obavijest iz eNekretnina pobranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 540-01/23-02/96

LIBROJ: 7198/01-F-23-3

ZADAR, 9.5.2023.

IZRAĐIO/IZRAĐILA:
IVA STIPEČEVIĆ PANTALON

ODGOVORNA/ODGOVILA:

Iva Stipečević Pantalon



POŠTAKA SKRAĆENIH NAZIVA

VRSTA UGOVORA: 00 - nepokretna, 01 - najam, 02 - zakup, 03 - pravo služnosti, 04 - pravo građenja, 05 - zakup uz pravo služnosti, 06 - zakup uz pravo građenja
VRSTA NEKRETNINE: 01 - poljoprivredna zemljište, 02 - gradovinsko zemljište, 03 - komunalna zemljište, 04 - privredno neprofitno zemljište, 05 - namjenski, 06 - garaža, 07 - parkirno garažno mjesto, 08 - vanjsko parkirno mjesto, 09 - stambeni zgradni objekti, 10 - stambeni objekti, 11 - stambeni objekti za posredni promet, 12 - poslovni prostor, 13 - gospodarski objekti, 14 - poslovna zgrada, 15 - vjerska zgrada, 16 - ostalo, 17 - spremište, 18 - spremište, 19 - ostalo, 20 - ostalo

NAJAMNA: 01 - ZEMELJIŠTO - građevinska područja - izgrađeno, 02 - NEIZGRADJENO - građevinska područja - neizgrađeno, 03 - gospodarstva namjena, 04 - gospodarstva namjena - središnja i vanjska, 05 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 06 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 07 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 08 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 09 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 10 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 11 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 12 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 13 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 14 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 15 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 16 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 17 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 18 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 19 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 20 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 21 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 22 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 23 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 24 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 25 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 26 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 27 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 28 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 29 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 30 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 31 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 32 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 33 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 34 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 35 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 36 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 37 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 38 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 39 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 40 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 41 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 42 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 43 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 44 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 45 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 46 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 47 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 48 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 49 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 50 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 51 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 52 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 53 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 54 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 55 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 56 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 57 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 58 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 59 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 60 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 61 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 62 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 63 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 64 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 65 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 66 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 67 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 68 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 69 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 70 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 71 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 72 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 73 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 74 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 75 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 76 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 77 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 78 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 79 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 80 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 81 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 82 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 83 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 84 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 85 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 86 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 87 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 88 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 89 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 90 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 91 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 92 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 93 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 94 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 95 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 96 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 97 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 98 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 99 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna, 100 - gospodarstva namjena - pretežno poljoprivredna



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, Punat, 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 m²</i>	<i>k.o.</i>	<i>Datum kupoprodaje</i>	<i>Cijena Kn/€</i>
1.	čest.zem.742/1	2.469,58 m ²	Bol	11.02.2022	213,53/28,34€
2	čest.zem.5064	2.674 m ²	Vir	19.05.2022	197,25/26,18€
3.	čest.zem.2955/5	1.648 m ²	Sutivan	26.20.2020	183,92/24,41€
4.	čest.zem.1112	2.100 m ²	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

USPOREDBA 1 ID PN (PU) 1618172

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z.742/1, k.o. Bol, površine 2.469,58 m²,
Realizirana prodaja 11.02.2022. god. za 527.415,00 Kn/70.000,00 €
Vrijednost nekretnine : kupljeno po cijeni: 213,53 Kn/m²/ 28,34 €
Cjenovni blok : BOL, vrijedno obradivo tlo
Pretežita namjena cjenovnog bloka : P2- vrijedno obradivo tlo

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	
ID ZKC	
Datum pregleda	
Vrsta nekretnine	
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	
Vrijednost nekretnine (KN)	
Datum ugovora	
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazano je samo podrijetlo i prometni površinski razlozi	



USPOREDBA 2 ID PN (PU) 1703794

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z. 5064, k.o. VIR, površine 2.674 m²,
Realizirana prodaja 19.05.2022. god. za 527.415,00 Kn/70.000,00 €
Vrijednost nekretnine : kupljeno po cijeni: 197,25 Kn/m²/ 26,18 €
Cjenovni blok : VIR, poljoprivredno 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka : P- poljoprivredne površine

Status podatka	
Cjenovni blok	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	
ID ZKC	
Datum pregleda	
Vrsta nekretnine	
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	
Vrijednost nekretnine (KN)	
Datum ugovora	
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazano je samo podrijetlo i prometni površinski razlozi	

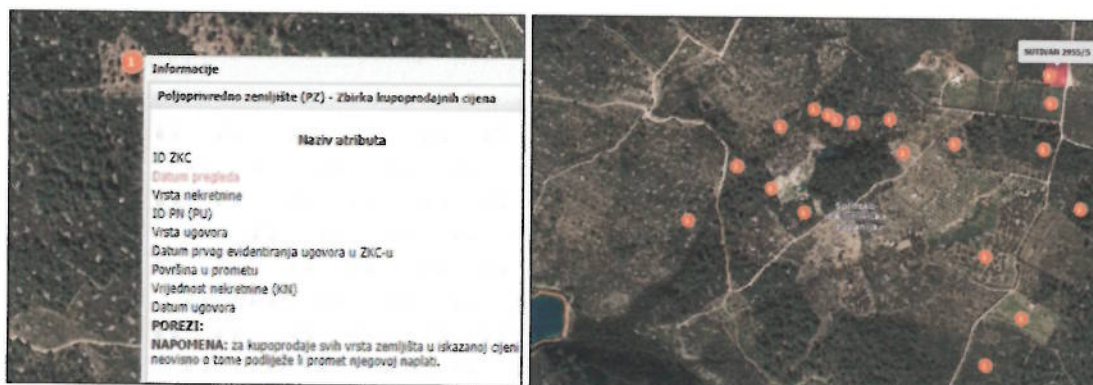




mr. Dražana Grga dipl.ing.agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149681, Županijski sud u Splitu 4 Su-610/2020-5, Trgovački sud u Splitu 4 Su-11/2021

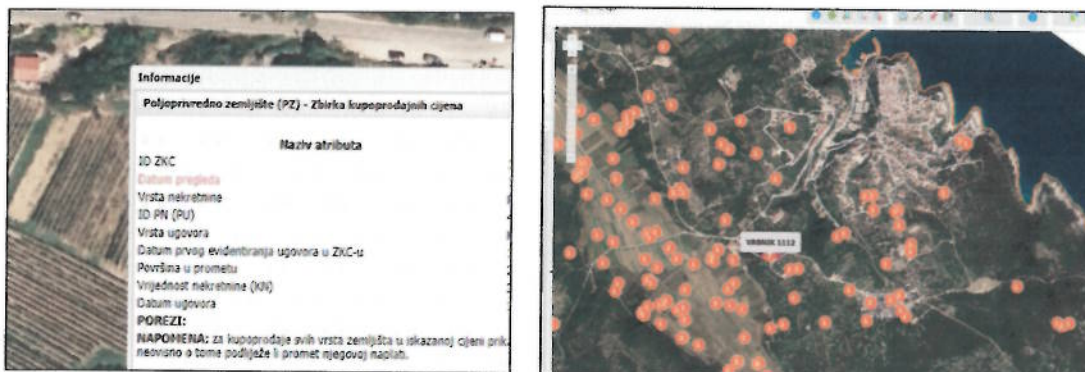
USPOREDBA 3 ID PN (PU) 1589651

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z. 5064, k.o. Sutivan, površine 1.648 m²,
Realizirana prodaja 26.02.2020. god. za 300.000,00 Kn/40.240,24 €
Vrijednost nekretnine : kupljeno po cijeni: 183,92 Kn/m²/ 24,41 €
Cjenovni blok : Sutivan, obradiva tla i šume 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka : ostalo poljoprivredno obradivo tlo



USPOREDBA 4 ID PN (PU) 1484907

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z. 1112, k.o. Vrbnik, površine 2.100 m²,
Realizirana prodaja 16.07.2021. god. za 396.294,58 Kn/52.597,33 €
Vrijednost nekretnine : kupljeno po cijeni: 188,74 Kn/m²/ 25,05 €
Cjenovni blok : Vrbnik, poljoprivredno tlo
Pretežita namjena cjenovnog bloka : ostalo poljoprivredno tlo





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

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a				
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
2002.		62,10	....	....	68,83	52,47
2003.		72,70	....	....	79,27	64,09
2004.		83,49	....	....	91,95	74,08
2005.		94,32	....	....	103,31	84,59
2006.		107,79	....	....	116,34	98,52
2007.		122,72	....	....	133,42	113,69
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32

M111 f 160,87

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
0	3 tr	109,1	112,8	107,5	109,4	109,2	108,7	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,5	-2,0	-0,9	
1	4 tr	105,4	103,6	104,1	107,1	104,4	104,6	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7	-5,9	-8,4	
2	1 tr	105,3	110,7	102,7	105,3	105,7	103,8	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0	-6,5	-4,1	
3	2 tr	104,6	103,1	103,2	103,2	105,2	105,0	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3	-4,8	-5,3	
4	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	
5	4 tr	102,6	107,4	102,0	102,4	104,1	104,6	-1,3	-1,7	-1,6	-0,6	-2,7	2,1	-1,7	-1,1	
6	1 tr	102,9	105,3	102,0	102,0	102,3	102,2	-0,7	-2,9	0,0	-0,3	-0,8	-0,7	-2,2	-4,9	
7	2 tr	103,8	104,2	102,6	102,2	104,7	101,5	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2	-0,8	-1,7	
8	3 tr	103,0	107,8	100,9	102,3	102,7	105,0	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5	-1,9	-1,3	
9	4 tr	102,1	106,9	100,1	102,2	102,6	99,4	-0,6	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3	-1,4	-0,5	
0	1 tr	101,1	100,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1	-0,9	1,0	-0,5	-1,8	0,8	-1,8	-4,2	
1	2 tr	99,1	90,7	99,3	99,8	98,5	100,5	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	
2	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	-8,4	
3	4 tr	100,0	99,5	100,2	98,8	100,5	100,2	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-0,9	
4	1 tr	101,2	99,1	101,7	100,4	101,0	100,2	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,8	0,2	-1,8	
5	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	
6	3 tr	101,3	95,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,6	1,5	-4,3	
7	4 tr	100,0	94,6	102,0	100,6	101,4	98,3	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	
8	1 tr	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,0	-2,8	-0,4	-5,3	
9	2 tr	104,6	98,7	106,2	102,7	106,6	100,9	3,7	4,1	3,8	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	
0	3 tr	105,1	97,8	108,7	106,5	105,5	100,2	0,8	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	
1	4 tr	100,5	93,7	110,5	110,5	100,7	102,3	3,2	1,0	3,8	3,8	3,0	2,1	7,8	4,1	
2	1 tr	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,8	0,5	6,6	
3	2 tr	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	90,9	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,8	4,5	1,9	
4	3 tr	112,3	100,8	114,7	119,9	112,2	100,5	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,8	8,0	3,1	
5	4 tr	113,8	101,5	118,0	119,0	113,5	102,0	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	
6	1 tr	117,6	109,0	119,5	125,9	118,7	100,8	3,5	7,4	3,0	4,3	4,8	-1,4	7,4	10,1	
7	2 tr	120,6	105,8	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,8	10,4	8,2	
8	3 tr	121,4	109,1	120,9	133,5	118,1	104,6	0,5	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	
9	4 tr	124,9	108,5	120,1	137,4	120,4	109,8	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	8,9	
10	1 tr	120,3	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	
11	2 tr	130,0	111,3	134,2	142,5	128,3	115,9	1,8	3,4	1,8	1,2	0,7	8,0	8,3	4,5	
12	3 tr	130,0	110,0	133,4	141,1	128,0	114,2	1,2	4,4	1,7	1,0	0,4	7,1	8,0	1,4	

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

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 ²	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA kn/m ²	DATUM KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA NAGODBE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR B/A	MEĐUVR. IZJEDNAČENA CIJENA kn/m ²
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



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
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena		527.415,00	527.415,00	300.000,00	396.294,58
Površina	967m ²	2.469	2.674	1.648	2.100
Cijena kn/m ²		213,61	197,24	183,92	188,71
EKONOMSKI ASPEKTI					
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 ²		233,24	209,48	235,99	243,82
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo				
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1	1	1	1
Prilagođena cijena kn/m ²		233,24	209,48	235,99	243,82
INDEKS RAZVIJENOSTI MRRFEU (NN 132/17)					
Usporedna lokacija					
Procjenjivana lokacija					
Koeficijent korekcije		1	1	1	1
prilagođena prodajna cijena kn/m ²		233,24	209,48	235,99	243,82
OBILJEŽJA NEKRETNINE					
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 ²	nema	233,24	209,48	235,99	243,82
Indikator vrijednosti kn/m ²	230,63				
Kontrola (čl.19.Pravilnika <+-40%		0%	0%	0%	0%



10.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

članak 4. stavak 1. Pravilnika

RB	KUPOPRODAJNA CIJENA kn	POVRŠINA m ²	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA kn/m ²	NADNEVAK KUPOPRODAJE datum	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA kn/m ²	MEDUVREMENSKI I INTERKVALITV. IZJEDNAČENA CIJENA kn/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLUTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLUTNIH)
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/m²) – ZAOKRUŽENO						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 $\pm 30\%$.

11. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU

Vrijednost čest.zem. oznake 3533 površine 967 m² x 231,00 kn/30,66 € = 223.384,52 Kn /29.648,22¹€

VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNINE k.č. 3533 iznosi

223.384,51 Kn /29.648,22 €

¹ Fiksni tečaj konverzije 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

12. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata, procjenjivana je nekretnina označena kao kat. čest. 3533 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. 3533.....29.648,22 €
- VRIJEDNOST VINOGRADA35.478,00 €

UKUPNO

65.126,22 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.



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