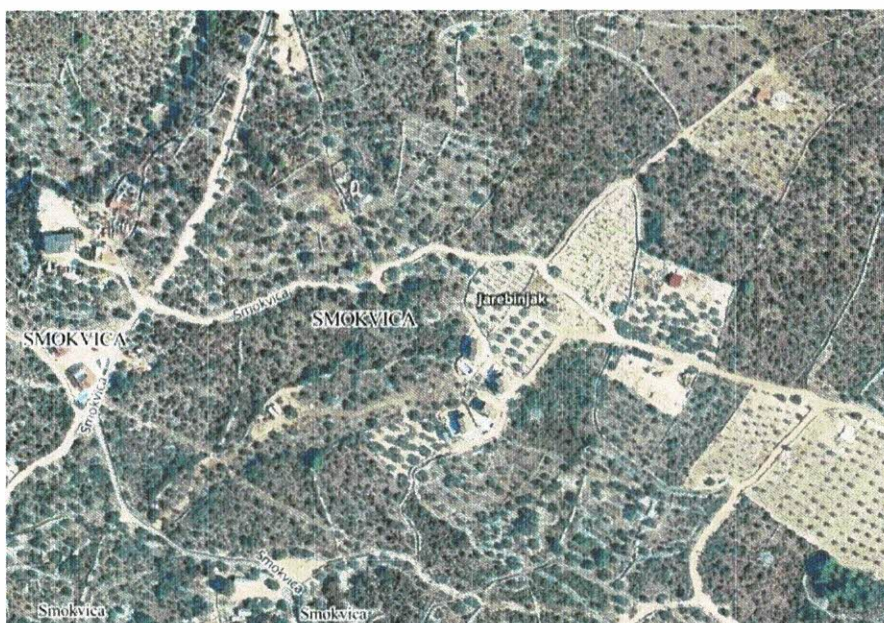


Damir Alfier, d.i.g.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj nekretnina
Bože Peričića 30, 22000 Šibenik

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nekretnina:	Kat. čest. zem. - 12918/5 k.o. Rogoznica - 12919/4 k.o. Rogoznica - 12919/5 k.o. Rogoznica - 12920/3 k.o. Rogoznica - 12920/4 k.o. Rogoznica
Lokacija:	Jarebinjak, Općina Rogoznica
Naručitelj procjene:	ZAPIS NAKLADNIŠTVO I TRGOVINA D.O.O. u stečaju, OIB: 81452164123, Froudeova ulica 1, 10000 Zagreb
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Oznaka elaborata:	TD 36/2021
Izrađivač:	Damir Alfier, dipl.ing.građ.

Šibenik, 01.09.2021.

KLAMFA
d.o.o.
ZA GRAĐEVINARSTVO I TRGOVINU
Bana Jelačića 17a, 22000 Šibenik
Tel./fax 022 322 609, GSM: 098 336 852



SADRŽAJ	str 2
1. OPĆI DIO	str 3.
1.1. Rješenje o imenovanju pravne osobe za poslove sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina	str 3.
1.2. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina	str 5.
1.3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature	str 7.
2. UVOD	str 8.
2.1. Zadatak	str 8.
2.2. Opis procjenjivanih nekretnina	str 8.
2.3. Prostorna i prostorno-planska identifikacija	str 9.
2.4. Rezultati očevida	str 13.
2.5. Fotografije zatečenog stanja	str 13.
3. PROCJENA VISINE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	str 16.
3.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	str 16.
3.2. Odabir metode procjene vrijednosti	str 17.
3.3. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	str 18.
3.4. Statistička obrada i izračun primjenom odabrane metode	str 22.
4. ZAKLJUČAK	str 25.
5. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	str 26.
6. PRILOZI	str 27.
6.1. Ispis geodetskog snimka s prikazom predmetnih katastarskih čestica	
6.2. Izvadak iz zemljišne knjige (Neslužbena verzija)	

1. OPĆI DIO

1.1. Rješenje o imenovanju pravne osobe za poslove sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su – 265/2021-3
U Šibeniku, 20. srpnja 2021.

Županijski sud u Šibeniku po predsjednici suda Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 4. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16-Ispravak i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Damira Alfiera, zakonskog zastupnika pravne osobe KAMFA d.o.o. iz Šibenika, za izdavanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, donosi

RJEŠENJE

Društvu s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo i trgovinu KAMFA d.o.o. sa sjedištem u Šibeniku, Bana Josipa Jelačića 17a, OIB: 72829516732 izdaje se odobrenje za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

1. Damir Alfier, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, iz Šibenika, Bože Peričića 30, OIB: 56885925485, na radnom mjestu direktor u pravnoj osobi KAMFA d.o.o. iz Šibenika, Bana J. Jelačića 17a, OIB: 72829516732, dana 18. lipnja 2021. godine podnio je zahtjev za ponovno odobrenje za obavljanje poslova vještačenja pravnoj osobi KAMFA d.o.o.

2. Zahtjevu je priložio presliku rješenja Županijskog suda iz Šibenika broj 4 Su-189/2021 od 28. svibnja 2021. godine iz kojeg je vidljivo da je Damir Alfier imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine, presliku rješenja Županijskog suda u Šibeniku broj 4 Su-377/17 od 20. srpnja 2017. godine kojim je pravna osoba KAMFA d.o.o. iz Šibenika imenovana za poslove sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina, policu osiguranja od odgovornosti broj 1399-00055743 za period osiguranja 25.05.2021 do 25.05.2022. godine za pravnu osobu KAMFA d.o.o. iz Šibenik, policu osiguranja od odgovornosti za Damira Alfiera broj 1399-00055744 za period osiguranja od 23.05.2021. do 23.05.2022. godine, potvrdu o zaposlenju za Damira Alfiera, a koju je izdala pravna osoba KAMFA d.o.o. iz Šibenik i izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku od 07.07.2021. godine iz kojeg proizlazi da je tvrtka upisana u sudski registar i da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje poslova

vještačenja i procjene nekretnina, te da je Damir Alfier član društva i osoba ovlaštena za zastupanje društva samostalno i pojedinačno.

3. Odjel kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavio je ovom sudu Izvadak pod brojem Klasa: 740-02/21-03/110096 Ur.broj 514-05-02-01-01/01-21-02 od 5. srpnja 2021. godine te su izvijestili da prema raspoloživim podacima kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave pravna osoba KLAMFA d.o.o. iz Šibenika nije osuđivana.

4. Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da postoje svi uvjeti za izdavanje odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi KLAMFA d.o.o., zbog čega je valjalo riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNICA SUDA

Dokument je elektronički potpisan od
NIVES NIKOLAC
Vrijeme potpisivanja:
08-07-2021
13:06:27

Nives Nikolac
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
Ulica kralja Tomislava 11, 22000 ŠIBENIK
- ŠIBENIK
NIVES NIKOLAC
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

O tome obavijest:

1. KLAMFA d.o.o. iz Šibenika, Bana J. Jelačića 17A
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske

1.2. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su-189/2021-3
U Šibeniku, 28. svibnja 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Damira Alfiera, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

DAMIR ALFIER, dipl. ing. građ., rođen 11. travnja 1963. godine, OIB 56885925485, adresa prebivališta: Šibenik, Bože Peričića 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Damir Alfier podnio je dana 16. travnja 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

2. Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-273/17 od 29. svibnja 2017. godine Damir Alfier bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

3. Damir Alfier, zahtjevu za ponovno imenovanje, priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i potvrdu o zaposlenju.

4. Imenovani je sklopio ugovor o osiguranju od odgovornosti, policu osiguranja od odgovornosti broj 1399-00055744 za period osiguranja 23.05.2021. do 23.05.2022. godine.

5. Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Damir Alfier nije osuđivan.

6. Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Damir Alfier ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA

Nives Nikolac

Dokument je elektronički potpisan:
NIVES NIKOLAC

Vrijeme potpisivanja:
26-06-2021
10:24:26

OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVIMA
ŠIBENIK
NIVES NIKOLAC
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

O tome obavijestiti:

1. Damir Alfier, Šibenik, Bože Peričića 30
2. Općinski sud u Šibeniku
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske

1.3. Popis primijenjenih propisa i stručne literature

Primijenjeni propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/2020)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014)
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 61/2019)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/1996, 68/1998, 137/2009, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 63/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmjenama Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br.73/20)

Primijenjena stručna literatura:

- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; Uhlir, Majčica

2. UVOD

2.1. Zadatak

Temeljem zahtjeva Naručitelja ZAPIS nakladništvo i trgovina D.O.O., OIB: 81452164123, Froudeova ulica 1, Zagreb, angažiran sam da kao stalni sudski vještak za graditeljstvo i ovlašteni procjenitelj nekretnina, za osiguranje dokaza o stanju, te davanje nalaza i mišljenja o vrijednosti nekretnina oznaka **kat. čest. 12918/5, 12919/4, 12919/5, 12920/3, 12920/4 sve k.o. Rogoznica.**

Prikaz predmetnih katastarskih čestica vidljiv je u prilogu 6.1..

Svrha izrade procjemenog elaborata je procjena vrijednosti predmetnih nekretnina koja će se izvršiti na temelju dostupnih tržišno održivih podataka.

Dana 01. rujna 2021. godine izvršen je očevid na predmetnoj nekretnini.

Nekretnina:	Zemljište unutar obuhvata građevinskog područja naselja
Lokacija:	Jarebinjak, Općina Rogoznica
Dan kakvoće:	01.09.2021.
Dan vrednovanja:	01.09.2021.

2.2. Opis procjenjivanih nekretnina

Predmetne nekretnine oznake kat. čest. **12918/5, 12919/4, 12919/5, 12920/3, 12920/4 sve k.o. Rogoznica**, predstavljaju zemljišta unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Rogoznica (Službeni vjesnik Općine Rogoznica, 03/18) i Prostornog plana uređenja Šibensko-kninske županije, VI. Izmjene i dopune (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 4/17).

Predmetna nekretnina **12918/5 k.o. Rogoznica** u naravi predstavlja neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište ukupne površine **71 m²**.

Predmetna nekretnina **12919/4 k.o. Rogoznica** u naravi predstavlja neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište ukupne površine **304 m²**.

Predmetna nekretnina **12919/5 k.o. Rogoznica** u naravi predstavlja neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište ukupne površine **147 m²**.

Predmetna nekretnina **12920/3 k.o. Rogoznica** u naravi predstavlja neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište ukupne površine **440 m²**.

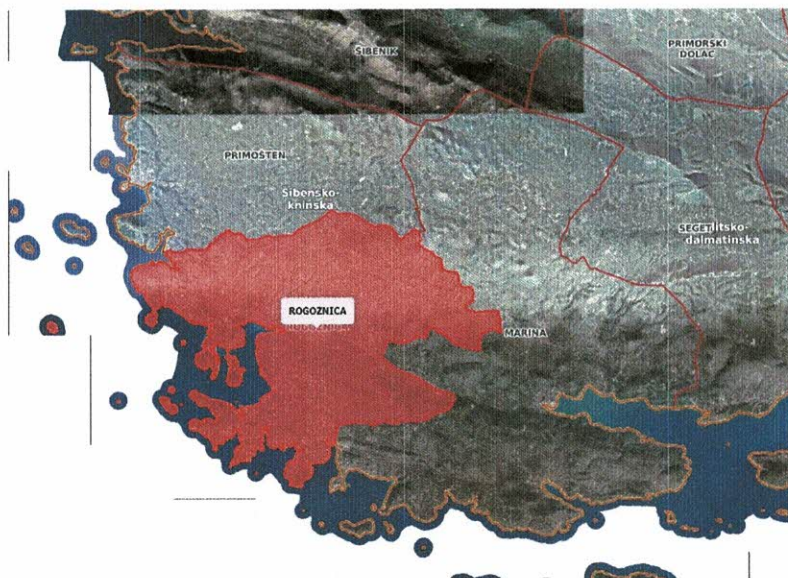
Predmetna nekretnina **12920/4 k.o. Rogoznica** u naravi predstavlja neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište ukupne površine **268 m²**.

2.3. Prostorna i prostorno-planska identifikacija

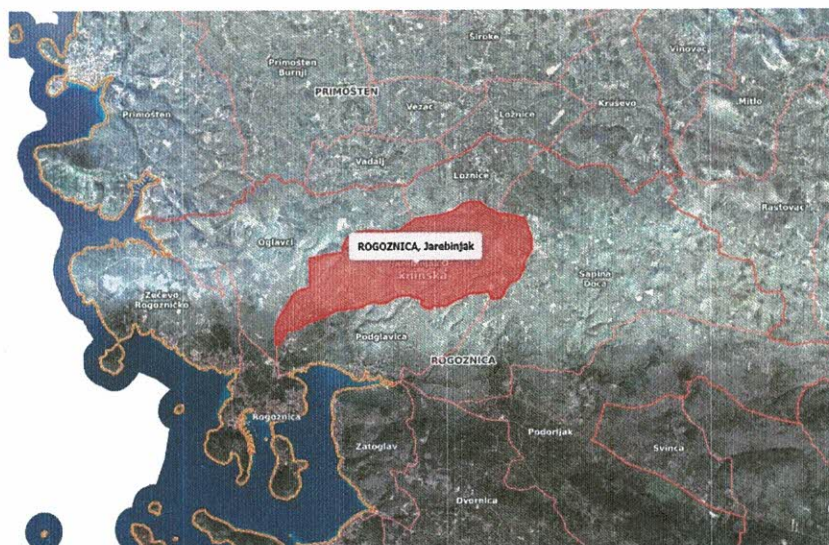
Predmetne nekretnine nalaze se u središnjem dijelu Jarebinjaka, naselja u sklopu Općine Rogoznica u Šibensko-kninskoj županiji.

Općina Rogoznica predstavlja priobalnu općinu na južnoj granici Šibensko-kninske županije okruženu Općinom Primošten na sjeveru te Općinom Marina, odnosno Splitsko-dalmatinskom županijom na jugu.

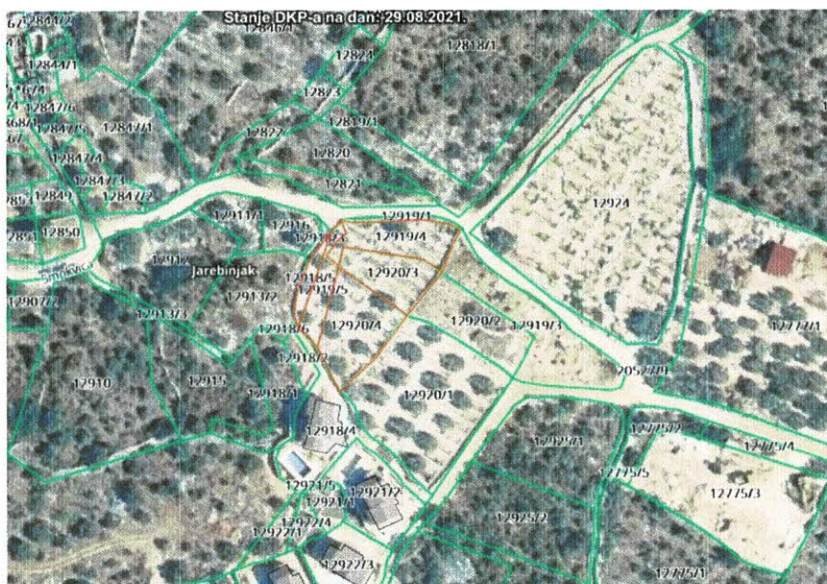
Samo središte općine prometno je povezano državnom cestom D8.



Slika 1. Područje Općine Rogoznica

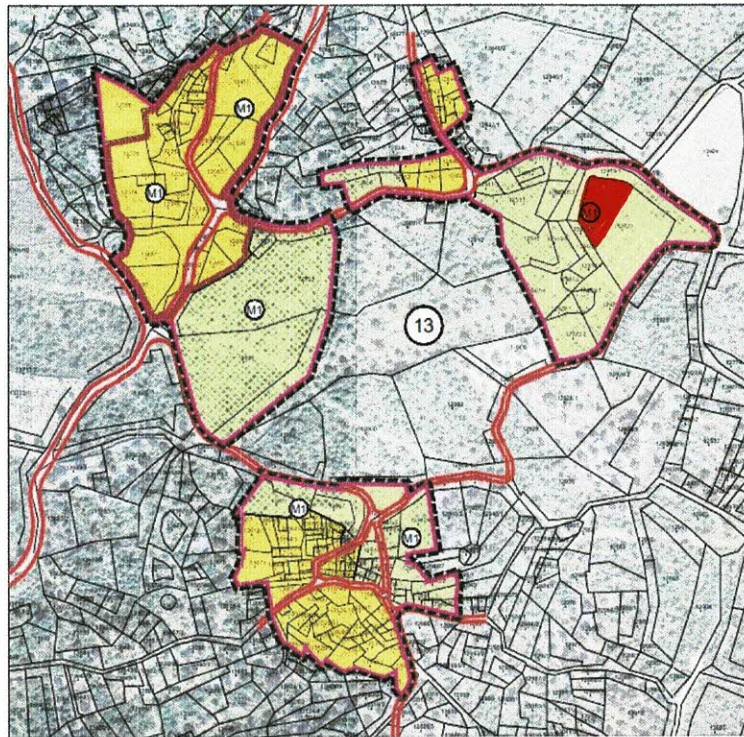


Slika 2. Područje naselja Jarebinjak



Slika 3. Položaj predmetnih nekretnina 12918/5, 12919/4, 12919/5, 12920/3 i 12920/4 sve k.o. Rogoznica

Predmetne čestice predstavljaju neizgrađena i neuređena zemljišta na području naselja Jarebinjak, koje se nalazi **unutar obuhvata građevinskog područja naselja** i to u zoni M1 – mješovita namjena, pretežito stanovanje - neizgrađeni dio, prema Prostornom planu uređenja Općine Rogoznica (Službeni vjesnik Općine Rogoznica, 03/18) i Prostornom planu uređenja Šibensko-kninske županije, VI. Izmjene i dopune (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 4/17).



Slika 4. Prikaz dijela Prostornog plana uređenja Općine Rogoznica – Granice građevinskih područja, broj kartografskog prikaza 4.A.2.

LEGENDA:

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

-  GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  GRANICA OBUHVATA PODRUČJA DETALJNJE RAZRADE
-  GRANICA RURALNE CJELINE NASELJA U ZALEĐU
-  ŽUPANIJSKA GRANICA
-  OZNAKA PODRUČJA DETALJNJE RAZRADE
-  MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE
-  PRETEŽNO POLJOPRIVREDNA GOSPODARSTVA
-  JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1 - upravna, D2 - zdravstvena, D3 - predškolska, D4 - školska
-  GOSPODARSKA NAMJENA
POSLOVNA I PROIZVODNA NAMJENA
K1 - pretežno uslužna, K2 - pretežno trgovačka, K3 - komunalni servisna
-  ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - šport
-  ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
-  GROBLJE

Županija:	ŠIBENSKO KNINSKA
Općina:	ROGOZNICA
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE
Naziv kartografskog prikaza:	GRANICE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA
Broj kartografskog prikaza:	4.A.2.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka o izradi Prostornog plana uređenja "Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj: 5/08.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni vjesnik Općine Rogoznica", broj: 03/18.

Slika 5. Prikaz dijela legende Prostornog plana uređenja Općine Rogoznica



Slika 6. Prikaz dijela Prostornog plana uređenja Šibensko-kninske županije, VI. Izmjene i dopune

TUMAČ:

	ŽUPANIJSKA GRANICA		ZAŠITNA ŠUMA
	GRANICA GRADA		ZONA POSEBNIH UVJETA GRADNJE
	GRANICA NASELJA		EVIDENTIRANE CESTICE JAVNOG VODNOG DOBRA
	PROSTOR OGRANIČENJA U ZOP-U 100m na kopnu i 300m u moru		OS PLANIRANE CESTE KROZ KORIDOR U ISTRAŽIVANJU
	PROSTOR OGRANIČENJA U ZOP-U 25m na kopnu		EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA
GRAĐEVINSKA PODRUČJA			LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA		LUČKO PODRUČJE S-SIDRIŠTE
	PODRUČJA ZA SMJEŠTAJ NOVIH TURISTIČKIH KAPACITETA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU		LUKA POSEBNE NAMJENE
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA		VOJNA LUKA
	GOSPODARSKA NAMJENA		SPORTSKA LUKA
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA		PRIVEZIŠTE La1 - privezište u funkciji Javne ustanove
	SADRŽAJI VEZANI UZ ULAZ U NACIONALNI PARK		SIDRIŠTE
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA		PLAŽA
	POSEBNA NAMJENA		POLETNO - SLETNA STAŽA HIDROAVIONA
	GROBLJE	OBUHVAT OBVEZNE IZRADE PROSTORNOG PLANA	
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA		GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ŠIBENIKA (GUP)
	CENTAR ZA GOSPODARENJE OTPADOM		URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU)
	PLAŽA - kopneni dio		DETALJNI PLAN UREĐENJA (DPU)

Županija: ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE (VI) PROSTORNOG PLANA ŽUPANIJE	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.0.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 100.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni vjesnik Šibensko - kninske županije broj 8/14 i 13/14	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službeni vjesnik Šibensko - kninske županije broj 4/17

Slika 7. Prikaz dijela legende Prostornog plana uređenja Šibensko-kninske županije, VI. Izmjene i dopune

2.4. Rezultati očevida

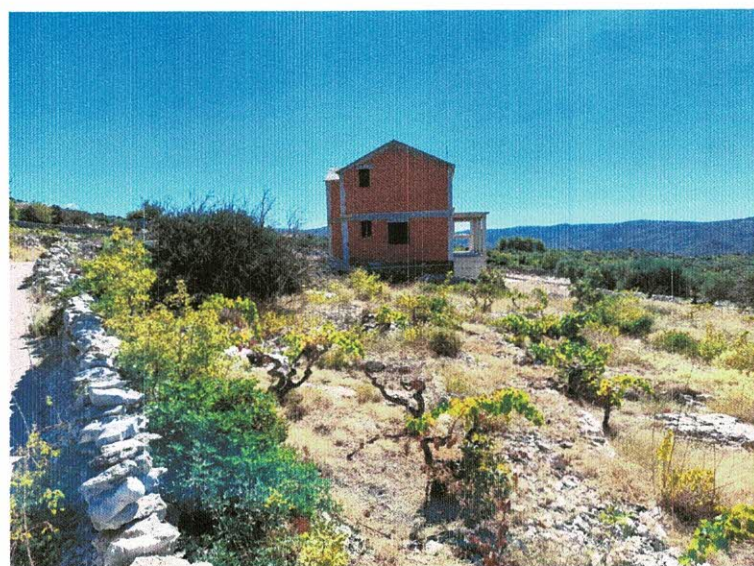
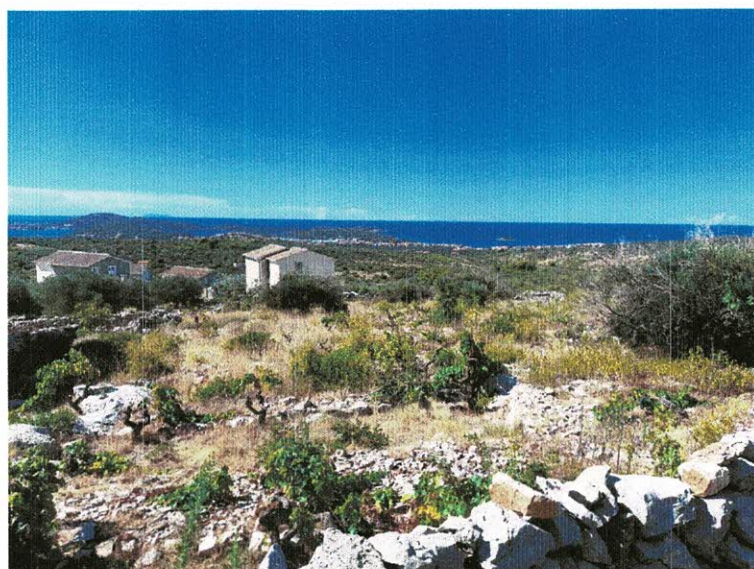
Dana 01.09.2021. izvršen je očevid na predmetnoj lokaciji.

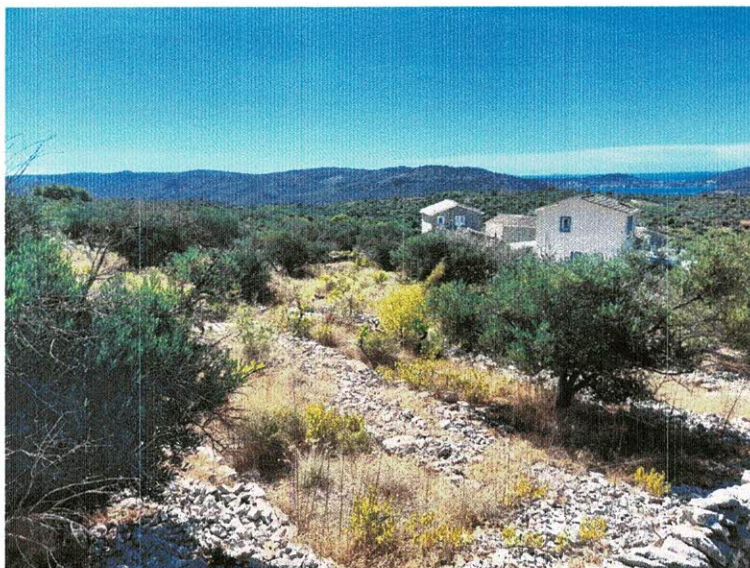
Predmetne nekretnine kat. čest. **12918/5, 12919/4, 12919/5, 12920/3 i 12920/4 sve k.o. Rogoznica** nalaze se u središnjem dijelu naselja Jarebinjak, unutar obuhvata građevinskog područja naselja. U naravi predmetne nekretnine predstavljaju neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište, na kojem su se u trenutku očevida nalazile zapuštene masline i vinova loza. Nekretnine se nalaze na 1,3 km zračne udaljenosti od mora, odnosno na 2,5 km udaljenosti od mora asfaltiranim putem širine 2,8 m uz napomenu da nije izgledno da će doći do proširenja puta. Teren je u nagibu sjeveroistok-jugozapad cca 15%. Provjerom u HEP-u Šibenik utvrđeno je da je za predmetne nekretnine priključak struje lako ostvarljiv budući je do istih izveden sustav elektromreže. Vodoopskrba se vrši dovozom vode u vodospreme, a udaljenost od glavnog magistralnog vodovodnog voda iznosi cca 300 m. Nakon kontakta s predstavnicima Vodovoda ustanovljeno je da vodoopskrba za predmetne nekretnine trenutno nije u planu, već bi sami investitori trebali financirati izgradnju vodoopskrbnog sustava prema području predmetnih nekretnina u duljini cca 300 m.

Temeljem navedenog predmetna nekretnina svrstava se u **prvu kategoriju građevinskog zemljišta** - katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

2.5. Fotografije zatečenog stanja







3.2. Odabir metode procjene vrijednosti

Na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda.

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

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

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

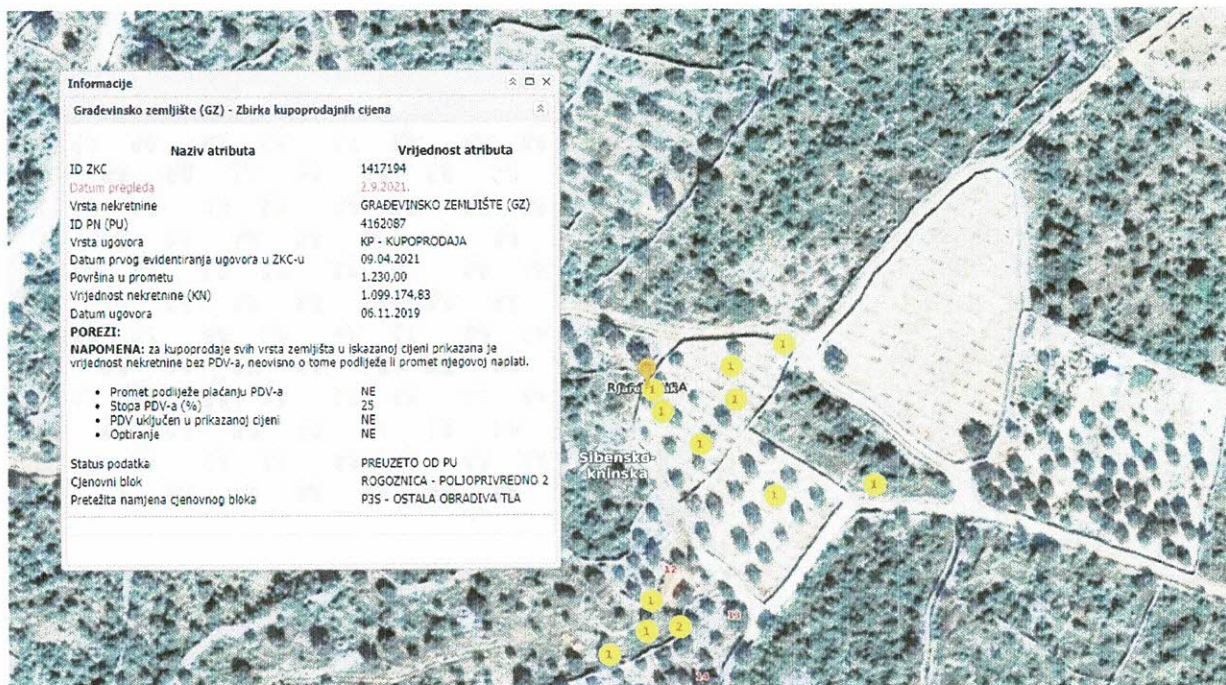
Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Sukladno gore navedenom u okviru ovog elaborata, prilikom procjene visine tržišne vrijednosti predmetne **čest. zem. 12918/5, 12919/4, 12919/5, 12920/3 i 12920/4 sve k.o. Rogoznica** koristiti će se **poredbena metoda** procjene vrijednosti nekretnina.

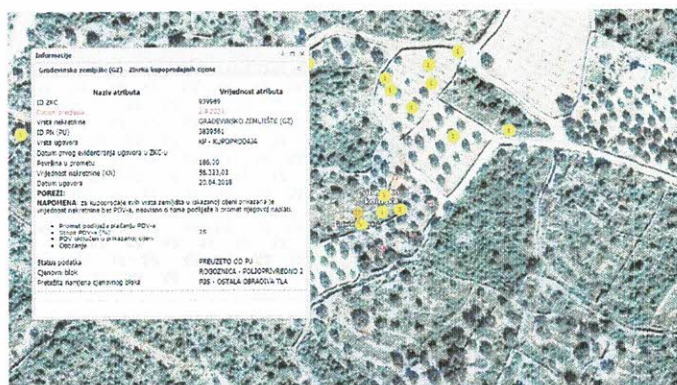
3.3. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Kao izvor usporedivih podataka kod procjene vrijednosti nekretnina koriste se javno dostupne kupoprodajne transakcije objavljene putem Informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-Nekretnine) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

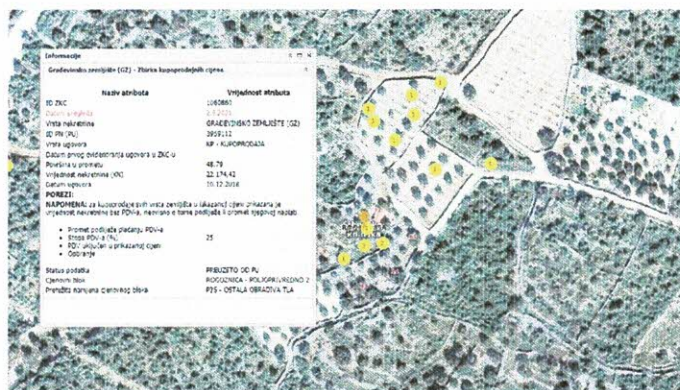
Na samoj mikrolokaciji predmetne nekretnine zabilježena je nekolicina kupoprodajnih transakcija na sustavu e-Nekretnina, pri čemu je na predmetnim nekretninama zabilježeno 5 transakcija u vrijednosti od 120 €/m² (Slika 10.1.), dok se na susjednim česticama vrijednost zemljišta prema kupoprodajnim transakcijama kreće od 12 - 60 €/m² (Slike 10.2.-10.5.). Primjećuje se da ostvarene kupoprodajne cijene građevinskih zemljišta na mikrolokaciji značajno odstupaju u usporedivim slučajevima (Tablica 1.) te **nije moguće zadovoljiti kriterij dopuštenog odstupanja cijena do ±30%** pri formiranju jedinične cijene predmetnog zemljišta koristeći ostvarene transakcije na užem okolnom području.



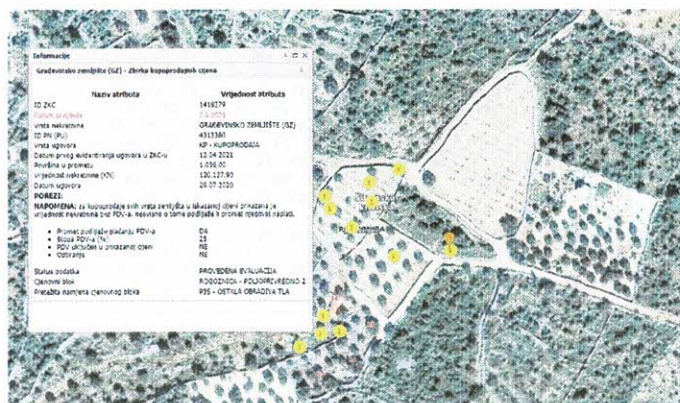
Slika 10.1. Ostvarena transakcija 1 – transakcija na predmetnoj lokaciji



Slika 10.2. Ostvarena transakcija 2 – transakcija na susjednoj čestici



Slika 10.3. Ostvarena transakcija 3 – transakcija na susjednoj čestici

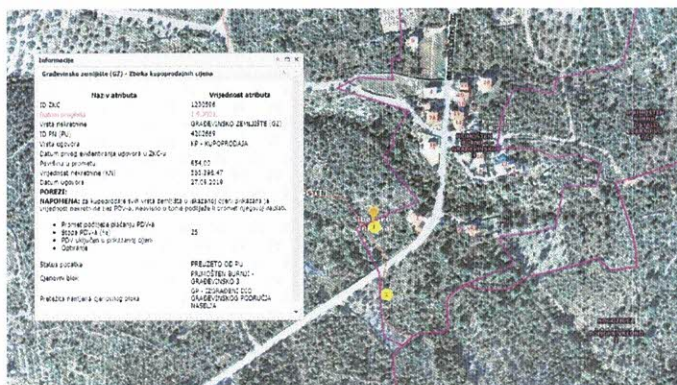


Slika 10.4. Ostvarena transakcija 4 – transakcija na susjednoj čestici

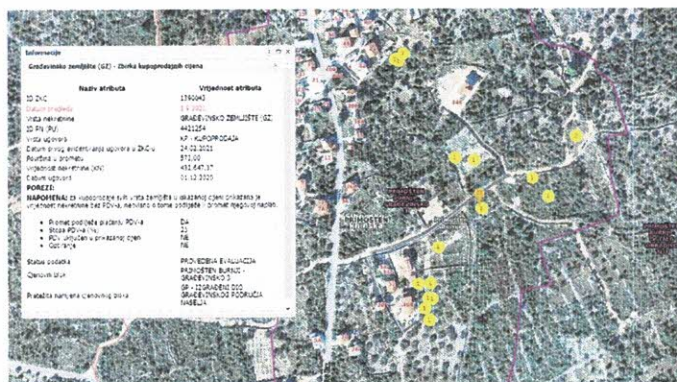
Rb.	Izvor kupoprodajne cijene [ID ZKC]	Datum ugovora	Površina [m ²]	Ukupna kupoprodajna cijena [kn]	Jedinična kupoprodajna cijena [kn/m ²]
1	1417194	06.11.2019.	1.230,00	1.099.174,83	893,64
2	1060860	10.12.2018.	48,79	22.174,42	454,49
3	939969	20.04.2018.	186,00	56.333,03	302,87
4	1418279	29.07.2020.	1.056,00	120.137,90	113,77

Tablica 1. Prikaz dostupnih podataka usporedivih ostvarenih transakcija na okolnom području predmetnih nekretnina

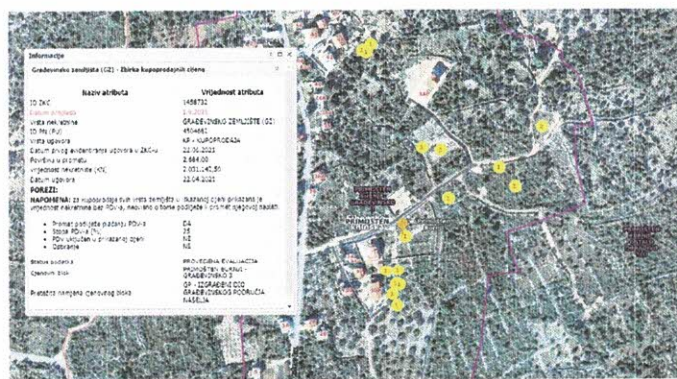
Stoga, pozivajući se na članak **35. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina** koji kaže „*Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja*“, za procjenu vrijednosti predmetnih čestica **12918/5, 12919/4, 12919/5, 12920/3 i 12920/4 sve k.o. Rogoznica** koristit će se ostvarene tržišne vrijednosti građevinskih zemljišta na širem području Općine Rogoznica i Općine Primošten koja imaju dovoljno podudarna obilježja s procjenjivanim nekretninama. Usporedive transakcije zemljišta podudarnih obilježja korištenih za formiranje jedinične cijene predmetnog zemljišta ostvarene su na području Primoštena Burnji i Primošten-Sjever.



Slika 11.1. Ostvarena transakcija 1 – Primošten Burnji



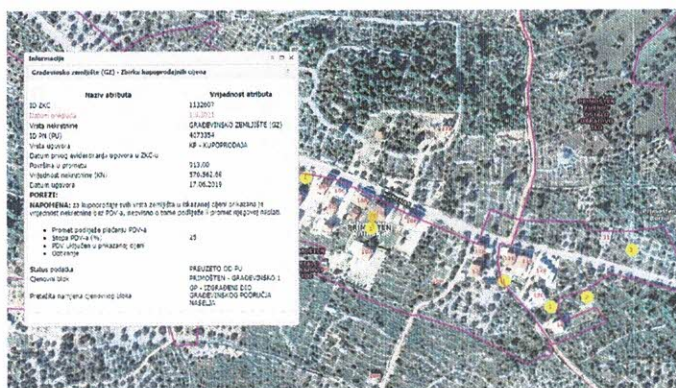
Slika 11.2. Ostvarena transakcija 2 – Primošten Burnji



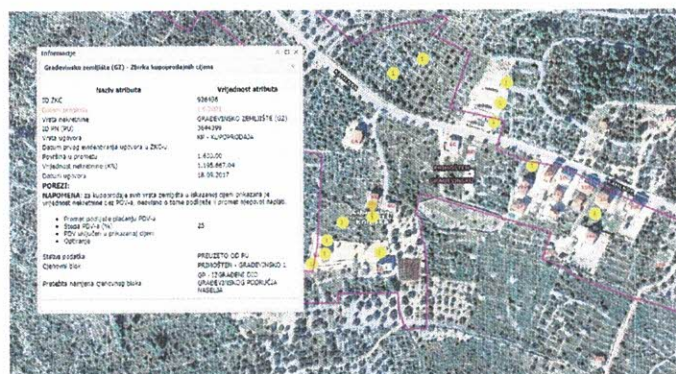
Slika 11.3. Ostvarena transakcija 3 – Primošten Burnji



Slika 11.4. Ostvarena transakcija 4 – Primošten Sjever



Slika 11.5. Ostvarena transakcija 5 – Primošten Sjever



Slika 11.6. Ostvarena transakcija 6 – Primošten Sjever

Rb.	Izvor kupoprodajne cijene [ID ZKC]	Datum ugovora	Površina [m ²]	Ukupna kupoprodajna	Jedinična kupoprodajna
1	1230596	27.09.2019.	854,00	555.398,47	650,35
2	1390043	01.12.2020.	573,00	432.647,37	755,06
3	1458732	22.04.2021.	2684,00	2.031.142,50	756,76
4	956146	26.06.2018.	600,00	347.700,00	579,50
5	1132607	17.06.2019.	913,00	570.562,68	624,93
6	926496	18.09.2017.	1630,00	1.195.667,04	733,54
Aritmetička sredina jediničnih kupoprodajnih cijena [kn/m²]					683,36

Tablica 2. Prikaz dostupnih podataka usporedivih ostvarenih transakcija na širem području

3.4. Statistička obrada i izračun primjenom odabrane metode

Dostupne ostvarene transakcije prikazane u Tablici 2., se korištenjem poredbene metode prilagođavaju obilježjima predmetne nekretnine, kao i vremenu izrade same procjene.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Gore navedeni podatci ne mogu biti stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

U daljnjem izračunu koristit će se šest mjerodavnih ostvarenih transakcija.

Rb.	Izvor kupoprodajne cijene [ID ZKC]	Datum ugovora	Površina [m ²]	Ukupna kupoprodajna	Jedinična kupoprodajna
1	1230596	27.09.2019.	854,00	555.398,47	650,35
2	1390043	01.12.2020.	573,00	432.647,37	755,06
3	1458732	22.04.2021.	2684,00	2.031.142,50	756,76
4	956146	26.06.2018.	600,00	347.700,00	579,50
5	1132607	17.06.2019.	913,00	570.562,68	624,93
6	926496	18.09.2017.	1630,00	1.195.667,04	733,54
Aritmetička sredina jediničnih kupoprodajnih cijena [kn/m ²]					683,36

Tablica 3. Prikaz mjerodavnih podataka usporedivih ostvarenih transakcija

R.br.	Površina [m ²]	Oglašena kupoprodajna cijena [kn]	Oglašena kupoprodajna cijena [kn/m ²]	Datum ugovora	Bazni indeks na dan ugovora	Dostupni bazni indeks na dan procjene	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [kn/m ²]
1	854,00	555.398,47	650,35	27.09.2019.	120,35	132,80	1,10	717,63
2	573,00	432.647,37	755,06	01.12.2020.	127,61	132,80	1,04	785,77
3	2.684,00	2.031.142,50	756,76	22.04.2021.	132,8	132,80	1,00	756,76
4	600,00	347.700,00	579,50	26.06.2018.	109,33	132,80	1,21	703,90
5	913,00	570.562,68	624,93	17.06.2019.	118,05	132,80	1,12	703,02
6	1.630,00	1.195.667,04	733,54	18.09.2017.	105,46	132,80	1,26	923,70
Srednja međuvremenski izjednačena cijena [kn/m ²]:								765,13

Tablica 4. Srednja međuvremenski izjednačena cijena

Napomena:

Kao mjerodavne bazne indekse za područje Jadrana u okviru ovog elaborata koristiti će se posljednji dostupni parametri baznih indeksa Državnog zavoda za statistiku.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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.

Kako mjera korištenja usporedivih nekretnina nije jednaka mjeri korištenja procjenjivanih nekretnina, određuje se **koeficijent za preračunavanje** sukladno **članku 20. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te Prilogu 11.** koji se sastavni dio navedenog Pravilnika, i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta (ki) i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (ki).

R.br.	Lokacija usporedivog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena [kn/m ²]	Koeficijent iskoristivosti [kis]	Koeficijent iskoristivosti procjenjivanog zemljišta [kis]	Odstupanje zbog različite mjere građevinskog	Izjednačena cijena prema mjeri korištenja [kn/m ²]
1	Primošten Burnji	717,63	1		1	717,63
2	Primošten Burnji	785,77	1		1	785,77
3	Primošten Burnji	756,76	1	1	1	756,76
4	Primošten-Sjever	703,90	1,35		0,86	605,36
5	Primošten-Sjever	703,02	1,35		0,86	604,59
6	Primošten-Sjever	923,70	1,35		0,86	794,39
Srednja izjednačena cijena prema mjeri korištenja:						710,75

Tablica 5. Izjednačena cijena prema mjeri građevinskog korištenja nekretnina

Površina, kategorija i namjena usporedivih nekretnina i procjenjivane nekretnine kao i komunalna infrastruktura, utječu na formiranje konačne interkvalitativno izjednačene cijene, što je prikazano u Tablici 6..

Osnovni podatci	Procjenjivana nekretnina Jarebinjak	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5	Usporedba 5
		Primošten Burnji	Primošten Burnji	Primošten Burnji	Primošten-Sjever	Primošten-Sjever	Primošten-Sjever
Površina zemljišta	1.230,00	854,00	573,00	2.684,00	600,00	913,00	1.630,00
Izjednačena cijena	-	717,63	785,77	756,76	605,36	604,59	794,39
Kategorija zemljišta	1	1	1	1	1	1	1
Prilagodba	-	1	1	1	1	1	1
Prilagođena jedinična cijena [kn/m ²]	852,90	717,63	785,77	756,76	605,36	604,59	794,39
Namjena zemljišta	S	S	S	S	S	S	S
Prilagodba	-	1	1	1	1	1	1
Prilagođena jedinična cijena [kn/m ²]	852,90	717,63	785,77	756,76	605,36	604,59	794,39
Komunalna infrastruktura	loša	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	-	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Prilagođena jedinična cijena [kn/m ²]	639,67	645,86	707,19	681,08	544,82	544,13	714,95
Podudarnost procjenjivanih nekretnina [±40%]		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%

Tablica 6. Interkvalitativno izjednačena cijena

Daljnji utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena **veća od $\pm 30\%$** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te se takve cijene isključuju iz daljnjeg postupka.

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

Korigirana jedinična cijena: **639,67 [kn/m²]**

Korigirana jedinična cijena [kn/m ²]	Odstupanje [kn/m ²]	Kvadrat odstupanja	Odstupanje od prosjeka [%]	Pravilo 2-sigma [±]
645,86	-6,19	38,33	-0,97	Zadovoljava
707,19	-67,52	4.558,38	-10,55	Zadovoljava
681,08	-41,41	1.714,84	-6,47	Zadovoljava
544,82	94,85	8.997,06	14,83	Zadovoljava
544,13	95,54	9.127,74	14,94	Zadovoljava
714,95	-75,27	5.666,21	-11,77	Zadovoljava

Srednja korigirana cijena [kn/m²]	639,67
Standardna pogreška	32,43
Pravilo 2-sigma	64,87

Tablica 7. Prikaz odstupanja procijenjene cijene od prosjeka

Kako je iz priloženog vidljivo, zadovoljen je kriterij odstupanja $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene, te se usvaja jedinična cijena građevinskog zemljišta **I. kategorije** u iznosu **639,67 kn/m²**, kao osnova za daljnje postupke procjene vrijednosti nekretnina za predmetno područje **naselja Jarebinjak**.

4. ZAKLJUČAK

Temeljem gore navedenog, u skladu s činjenicama i pretpostavkama korištenim prilikom izrade ovog elaborata, mišljenja sam kako visina tržišne vrijednosti **zemljišta u naselju Jarebinjak, na kat. čest. zem. 12918/5, 12919/4, 12919/5, 12920/3 i 12920/4 sve k.o. Rogoznica, na dan vrednovanja 01.09.2021. iznosi:**

Katastarska čestica, /K.O. Rogoznica/	Površina katastarke čestice (m ²)	Jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
12918/5	71	639,67	45.416,78 kn
12919/4	304		194.460,57 kn
12919/5	147		94.031,92 kn
12920/3	440		281.456,09 kn
12920/4	268		171.432,34 kn
UKUPNO:			786.797,69 kn

Prema članku 68. stavku 13. podstavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti **nekretnina** iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice, stoga ukupna vrijednost procijenjenih nekretnina iznosi:

787.000,00 kn

slovima: sedamstoosamdesetsedamtisuća kuna

Ukupna vrijednost izražena u eurima:

Tečaj HNB-a na dan 01.09.2021.: 1 € = 7,47 kn

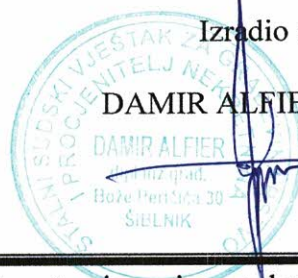
105.300,00 €

slovima: stopettisućatristo eura

Šibenik, 01. rujna 2021.

Izradio :

DAMIR ALFIER d.i.g.



5. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnost, u prošlosti i sadašnjosti koje bi mogle dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se u najboljoj namjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Šibenik, 01. rujna 2021.

Izradio :

DAMIR ALFIER d.i.g.

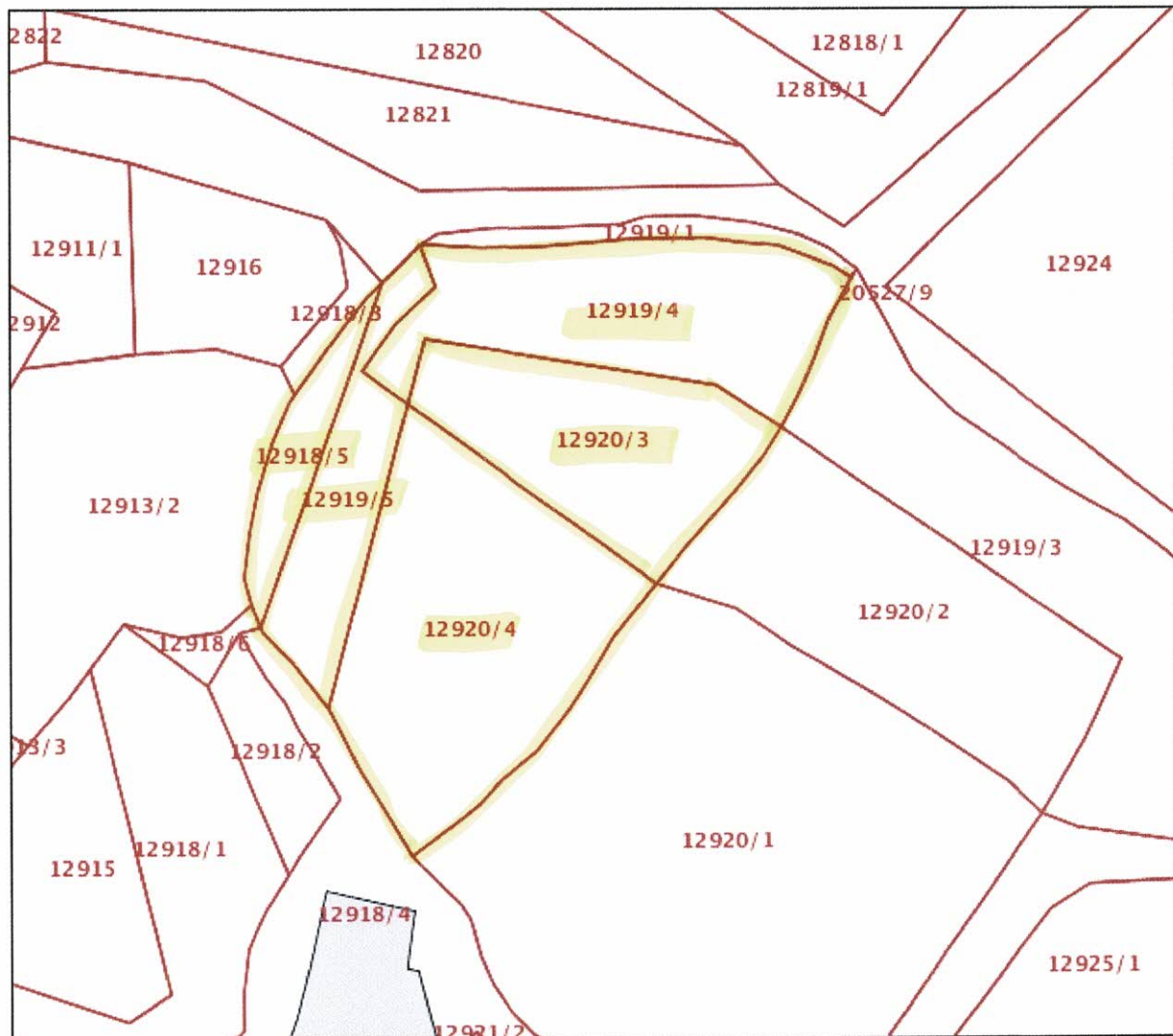


6. PRILOZI



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 02.09.2021



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK

Stanje na dan: 06.02.2021. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330191, ROGOZNICA

Broj ZK uložka: 5828

Broj zadnjeg dnevnika: Z-445/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
--	12918/5	PAŠNJAK			71	
2.	12919/4	PAŠNJAK			304	
3.	12919/5	PAŠNJAK			147	
4.	12920/3	PAŠNJAK			268	
5.	12920/4	PAŠNJAK			440	
		UKUPNO:			1230	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZAPIS NAKLADNIŠTVO I TRGOVINA D.O.O., OIB: 81452164123, FROUDEOVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 07.11.2019.g. pod brojem Z-14423/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA, BR. OV-720-1/2019 05.06.2019, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NE NEKRETNINAMA, BR. OV-6229/19 06.11.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 600.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti preračunato po srednjem tečaju za istu valutu tečajne liste HNB na dan dospijeca tražbine uvećano za ugovorene naknade, eventualne troškove i zatezne kamate za slučaj kašnjenja u plaćanju prema Sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini, zaključenog dana 06.11.2019., za korist: BKS BANK AG, GLAVNA PODRUŽNICA HRVATSKA, OIB: 02138784111, MLJEKARSKI TRG 3, 51000 RIJEKA	600.000,00 EUR	
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.01.2021.g. pod brojem Z-445/2021 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 12.11.2020		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.02.2021.