

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VJEŠTAČENJE: br. 10/2023

REDNI BROJ: 4

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti kat. čest. 543 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 : DE GEORGIIS d.o.o. u stečaju, Zadar, Bože Peričića 14, OIB 94254533029

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

Split, svibanj 2023. god.



SADRŽAJ

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



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. 543 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.

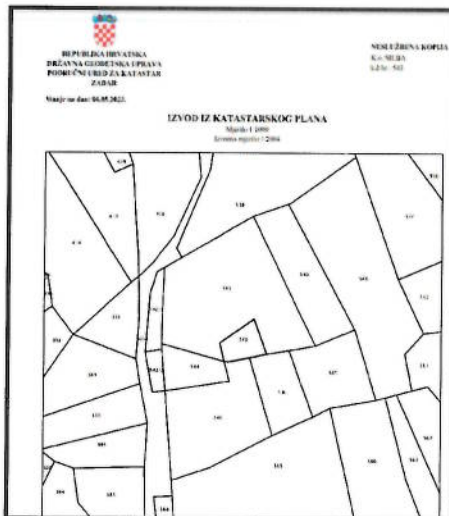


4.2. Opis lokacije i nekretnine

Lice mjesta je otok Silba. Nekretnina kat. čest. 543 k.o. Silba u naravi predstavlja zapuštenu nekretninu zaraslom mediteranskom vegetacijom.

4.3. Identifikacija i lokacija nekretnine

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



čest.zem 543



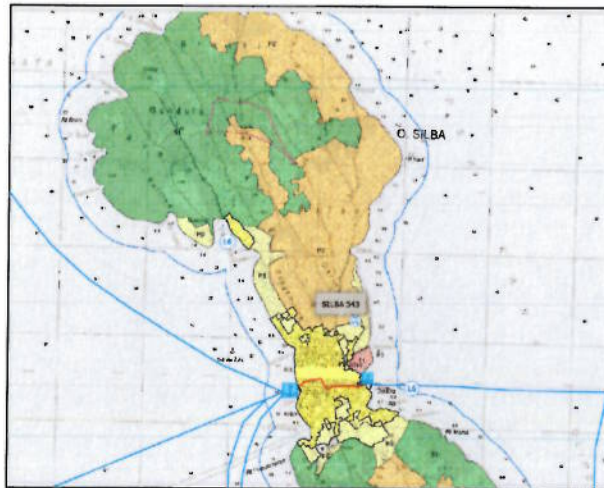
lokacija nekretnine



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

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.543

ZADARSKA	
ZADAR	
PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - IZMJENE I DOPUNE -	
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA Olib, Silba i Premuda	
Broj kartografskog prikaza 1.D	Mjerilo kartografskog prikaza 1:25.000
Obilježje u ovom planu "Glasnik Grada Zadra" br. 06/18	Obilježje u prethodnom planu "Glasnik Grada Zadra" br. 14/19
Datum donošenja (datum objave) Zadarski list 08. 07. 2019.	Datum odobrenja 16. 07. 2019. 19. 08. 2019.
Potpis šefa odjela/projektanta za prijedlog plana i njegove priloge	Odgovorne osobe za prijedlog plana i njegove priloge Melko Segarić, dipl. ing. grad.
Suplement za plan prema čl. 188 Zakona o prostornom uređenju ("Službeni glasnik" br. 153/12, 63/17, 14/18, 38/19)	
Broj suglasnosti: KLASA: 350-02/19-01/42, URBPO: 331-05-1-2-19-4, od 3. 12. 2019. godine	
Prostorno-urbanistički projektant BLOCK-PROJEKT d.o.o. za arhitekturu i prostorno planiranje KRALJICA TVRITKA 3, 23000 ZADAR tel: 02342036, tel: 02342038, e-mail: block.projekt@gmail.com	
Potpis glavnog arhitekta/projektanta ili izvođača plan	Odgovorne osobe Željko Predovan, dipl. ing. arh.
Odgovorni inženjer Željko Predovan, dipl. ing. arh.	
Stručni tim u ovom planu 1. Željko Predovan, dipl. ing. arh. 5. Luka Predovan, bacc. ing. eodif. 2. Stephen Tony Brčić, dipl. ing. upp. 6. Zlatko Adorić, grad. teh. 3. Jure Grbić, dipl. ing. grad. 4. Ivan Sutlović, dipl. ing. arh.	
Potpis projektantskog tima	Prilagodni projektantski tim Zvonimir Vrandić, dr. med.
Mjesta izdavanja prostornog plana u brošurni i njegove priloge	Potpis nadležnog tijela

ZADARSKA ŽUPANIJA PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZADRA - IZMJENE I DOPUNE

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

0. GRANICE

- granica Grada
- prostor ograničavanja 1000 m pored kopna
- prostor ograničavanja 300 m pored mora

2. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

2.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA
građevinsko područje naseља

- izgrađeni dio građevinskog područja
- neizgrađeni dio građevinskog područja

2.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA
gospodarska namjena

- prizivodna namjena: I1 - površje industrijska, I2 - površje zanatstva, I3 - ferma kova, I4 - površje za žetvu, I5 - površje ferma kova, I6 - površje za kompleks
- solarna elektranica - planirana zona
- građevni pijesak i šljunak

zone marikulture

- Z2 - zona visokog prioriteta marikulture
- Z3 - zona ograničenog oblika marikulture
- Z4 - zona nepogodna za marikulture

lokacije postajućih uzgajališta

- ugostiteljsko-turističke namjene: T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - hotel
- športsko-rekreativna namjena: R1 - golf igrališta, R2 - sport i rekreacija, R3 - uređena sportska plaža, R4 - rekreacija
- javna i društvena namjena: D1 - javna služba i zgrade, D2 - sportski objekti, D3 - javna služba i zgrade, D4 - sportski objekti
- seobilo vrijedno obradivo tlo
- vrijedno obradivo tlo
- gospodarska zona
- šumsko-zeljena
- ostalo poljoprivredno tlo: šuma i šumsko zemljište

vodotok

postarna namjena

groblje (postojeće/plansirano)

zona zabrane gradnje

zona ograničene gradnje

zona kontrolirane gradnje

3. PROMET

3.1. CESTOVNI PROMET

3.2. ŽELJEznički PROMET




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

4.5. Katastarsko i zemljišno knjižno stanje

U posjedovnom listu broj 143 Područnog ureda za katastar Zadar, upisane su osobe:
vlasnički udio 1/1 Juretić Branka, Rijeka

Podaci o katastarskim česticama:

Broj kat.čest.543 naziv Zanski, vrsta uporabe oranica površine 248 m²

k.č.br. 543 	
Katastarska općina: SILBA, 335002	
Površina (m2): 248	Broj posjedovnog lista: 143
Adresa: ZANISKI	
UPISANE OSOBE	
Ime i prezime/Naziv	Adresa
JURETIĆ BRANKA	R. PETROVIĆA 60, RIJEKA
VRSTA UPORABE	
Vrsta uporabe	Tip zgrade
ORANICA	-
DETALJI	
Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata
17/2002	-
Posebni pravni režim	Pravo građenja
NE	NE



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.923 Zemljišnoknjižnog odjela Zadar, za k.o. Silba upisani su slijedeći podaci između ostalih i

- Rbr.1. podaci o katastarskim česticama : broj katastarske čestice 543 pašnjak, površine 248 m²

B vlastovnica

Rbr. 1. vlasnički dio : 1/1 DE GEORGIIS d.o.o. u stečaju, Zadar

Upis C teretovnica

Kao u sadržaju upisa

REPUBLICA HRVATSKA		NESLUŽBENA KOPIJA				
Općinski sud u Zadru ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR Stanje na dan: 06.05.2023. 22:40		Verificirani ZK uložak				
Katastarska općina: 335002, SILBA		Broj ZK uložka: 923				
Broj zadnjeg dnevnika: Z-5098/2023 Aktivne plombe:						
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE						
A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	541	PAŠNJAK			2762	
2.	542/1	PAŠNJAK			277	
3.	543	PAŠNJAK			248	
		UKUPNO:			3287	
B						
Vlastovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa					Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DE GEORGIIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94254533029, ULICA BOŽE PERIČIĆA 14, 23000 ZADAR					
1.5	Zaprimljeno 20.11.2015.g. pod brojem Z-16923/2015 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja pod gornjim poslovnim brojem zabilježena je ovrha pod C/1.1.					na 1 (1.3)
1.7	Zaprimljeno 01.07.2022.g. pod brojem Z-18680/2022 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se ovršivost tražbine pod C/5.1.					na 1 (1.3)
1.8	Zaprimljeno 07.07.2022.g. pod brojem Z-19359/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 2 ST-162/2022-18 07.07.2022. Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zadru, pod posl.broj: 2 St-162/2022-18 od 07. srpnja 2022. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DE GEORGIIS d.o.o., Zadar, Ulica Bože Peričića 14, OIB: 94254533029, te se za stečajnog upravitelja imenuje Draško Lambaša iz Šibenika, Drniških žrtava 10, OIB: 48593997552.					na 1 (1.3)



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

C					
Teretovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba		
1.	1.1 Zaprimljeno 20.11.2015.g. pod brojem Z-16923/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 49 OVR-2751/2015, Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru pod poslovnim brojem: 4 9 Ovr-2751/2015 od 16.11.2015.g., zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Vučić Ivica, Vir, Put torova 3, OIB: 48987025516 iz iznosa dobivenog prodajom (članak 75. OZ-a.).				
2.					

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 06.05.2023. 22:44:29 Stranica: 1

Katastarska općina: 335002, SILBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 923

C					
Teretovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba		
2.1	Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-15847/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru pod posl. br. 77 Ovr. -1357/16 od 28. srpnja 2016., utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Ivica Vučića OIB: 48987025516 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.				
3.	3.1 Zaprimljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-3706/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ OVR-100/2020-2 05.02.2020, na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja o ovrsi izdanog od javnog bilježnika Suzane Hirabra od dana 15. lipnja 2018. godine pod posl. br. Ovr-409/2018, a radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja, u ukupnom iznosu od 275.214,85 kuna sa zakonskim zateznim kamatama, a sve to po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje je predhodilo tekućem polugodištu, uvećanoj za pet postotna poena, kao i nastalih troškova ovršnog postupka u iznosu od 10.165,19 kuna, uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku na navedeni iznos od 15. lipnja 2019. godine do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje predhodi tekućem polugodištu, uvećano za 3 postotna poena, kao i predvidivih troškova ovršnog postupka u iznosu od 5.037,50 kuna, uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku na navedeni iznos od 18. srpnja 2019. godine do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje predhodi tekućem polugodištu, uvećano za 3 postotna poena, na nekretninama, za korist: BUMBAR D.O.O., OIB: 31522836079, BUMBAROV PUT 1, 10431 NOVAKI			275.214,85 KN	
3.2	Zaprimljeno 12.02.2020.g. pod brojem Z-3706/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE				na 3.1

katastarsko stanje i stanje zemljišnih knjiga nije usklađeno.



5. ZATEČENO STANJE

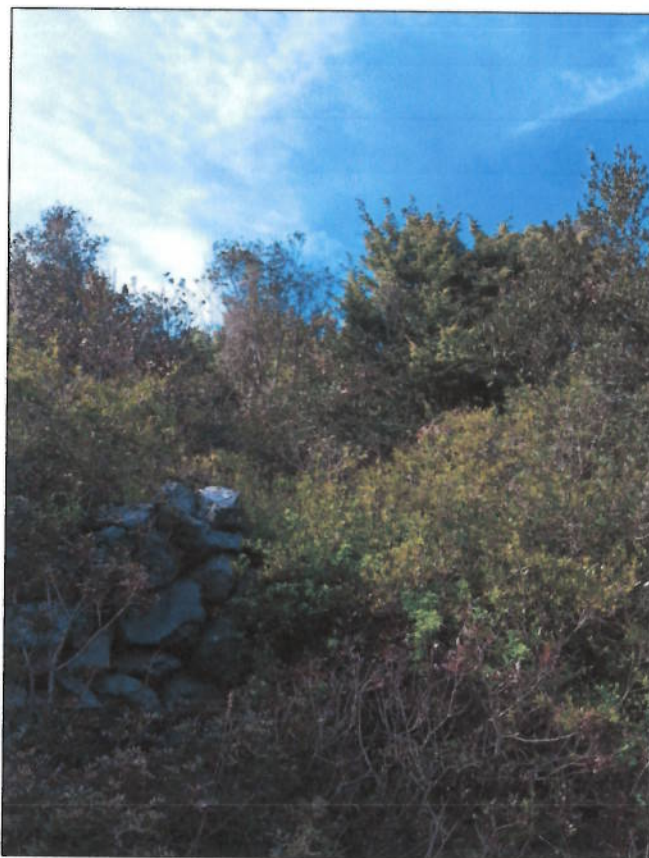
Očevid je izvršen dana 29.ožujka 2023. godine i tom prigodom je utvrđeno postojeće stanje nekretnine i uzeti su svi potrebni podaci kako bi se mogla dati procjena tržišne vrijednosti zemljišta i/ili poboljšica. *Utvrđeno je postojeće stanje nekretnina k.č. zem. 543 k.o. Silba, te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.*

Nekretnina je u naravi zapuštena nekretnina sa prirodnom mediteranskom vegetacijom.

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.543 k.o. Silba

Zapuštena nekretnina s prirodnom vegetacijom



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 u naravi zapušteno mediteranskom prirodnom vegetacijom.

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

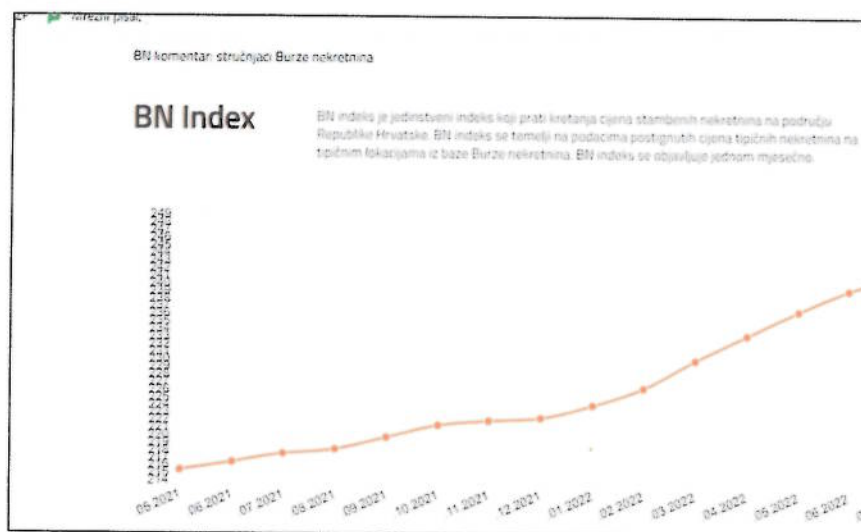
I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću 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>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZADARSKA/ZADAR
1. ZADATAK zemljišta/ vinogradi, maslinici i šuma/	3471,3466,3468/1,3468/23456,3420/1, ,3414/2 s
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	UGOVORI/POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	3534/2,541,542/1,543,442,3520,3485,3537/2,3561, 3534/1, 3534/2,3533,3536/1, 3516,3517,3513 3535,3485,3471,3466,3468/1,3468/23456,3420/1, ,3414/2 sve k.o. Silba
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	527,
1.4. Grad/Općina	SILBA
1.5. Naselje	
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	
1.7. Dan vrednovanja:	29.03.2023
1.8. Dan kakvoće:	29.03.2023
2. SVRHA¹	
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 građ. 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. OVLAŠTENJE³ (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 Koeficijent 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: STALNA PODNOŠNJA ZAHTJEVA DRAŽANA GRGA Stalna podnošnja zahtjeva Put Duždevca 9 21000 SPLIT	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: Split, 18.travnja 2023.god.
---	---

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

K IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DRAŽANA GRGA (94207149681)

1	B.B.N. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	XP	XP	XP	XP	XP	XP
3	ADRESA	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR	SILBA ZADAR
4	VISTA NEKRETNINE	P2	P2	P2	P2	P2	P2
5	K.Č.	529	5171	463	4930	2056	4295/2
6	K.O.	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	ZADAR
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m ²)	7527	3576	3453	3690	2226	4767
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	7527	3279,67	3453	3690	2226	4767
9	SINJLASNIČI UDIJELI IZ U PROMETU						
10	K.Č.	529	5171	463	4930	2056	4295/2
11	K.O.	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA	SILBA
12	VRŠNJA	P2	P2	P2	Š1	Š1	Š1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KAPACITET IZOBILJIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	15,04	30,29	15,00	16,31	16,92	16,61
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	2,00	4,02	2,02	2,17	2,30	2,30



mr. Dražana Grga dipl.ing.agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put Duždevca 9, Seget Donji, OIB 94207149581, 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 D odnosno na k.č. 3414/2, 3470/1, 3468/2, 3468/3, 3466, 3471 k o SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR; SILBA, ZADAR
 Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjelovnom bloku
 S osobnim podatcima iz izvaka procjenjivaju se dužni postupci sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite uslobnih podataka.
 Podaci u oNekretninama koji nisu evaluirani u ILPRIS su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
 Svaki Zabiljev, Izvatak i Obavijest iz oNekretnina pobrađuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-02/36

URBROJ: 2198/01-6-23-3

ZADAR, 9.5.2023.

IZRAĐIO/IZRAĐILA:
IVA STIPČEVIĆ PANTALON

DOBROBU/DOBROBILA:

Iva Stipčević Pantalon

POJASNIENJA SKRAĆENIH NAZIVA

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, P – pravo služnosti, PG – pravo građevlja, ZS – zakup na pravo služnosti, ŽPU – zakup na pravo građevlja
VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredna zemljište, GZ – građevničko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PZG – privredno neproizvodna zemljišta, SI – uzorak/ostaci, G – parcela, PGM – maršinska zemljišta, VFM – vanjsko posjedno mjesto, GK – stambena zgrada/ostaci, KPB – stambena zgrada koja za posjednika ima, PP – poslovne prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vještarska zgrada, M – ostaci, SP – septička, RN – razlika nekretnine, O – ostaci, BU – pašnjaci
NAMJENA: GP – OGRADNO – građevinsko područje – ogradeni dio, GP – NI OGRADNO – gvozdarsko područje – neogradeni dio, G – gospodarska namjena, I – gospodarska namjena – sve vrste industrijska, IZ – gospodarska namjena – pretežno zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksplozivna područja), S1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetska, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine ugrađene (izvješćena), C – poslovna namjena, R1 – poslovna namjena – pretežno uslužna, R2 – poslovna namjena – pretežno trgovačka, RZ – poslovna namjena – komunalna namjena, Y – ugostiteljska (restoranska) namjena, T1 – ugostiteljska turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljska turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljska turistička namjena – kamp, A – sportska – rekreacijska namjena, K1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igrališta (PGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ), K2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahniš centar/hipodrom (PGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ), K3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodena športova (PGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ), P – rekreativna namjena – javni centar/hipodrom (PGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodena športova (PGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ), P – rekreativna namjena – javni centar/hipodrom (PGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ, PPGZ), S – luma – poslovna namjena – luma – različite luma, S2 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S3 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S4 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S5 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S6 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S7 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S8 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S9 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S10 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S11 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S12 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S13 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S14 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S15 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S16 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S17 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S18 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S19 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S20 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S21 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S22 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S23 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S24 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S25 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S26 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S27 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S28 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S29 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S30 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S31 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S32 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S33 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S34 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S35 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S36 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S37 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S38 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S39 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S40 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S41 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S42 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S43 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S44 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S45 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S46 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S47 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S48 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S49 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S50 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S51 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S52 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S53 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S54 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S55 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S56 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S57 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S58 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S59 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S60 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S61 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S62 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S63 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S64 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S65 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S66 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S67 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S68 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S69 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S70 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S71 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S72 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S73 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S74 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S75 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S76 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S77 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S78 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S79 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S80 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S81 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S82 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S83 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S84 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S85 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S86 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S87 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S88 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S89 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S90 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S91 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S92 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S93 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S94 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S95 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S96 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S97 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S98 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S99 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena, S100 – luma – poslovna namjena – luma – poslovna namjena



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.

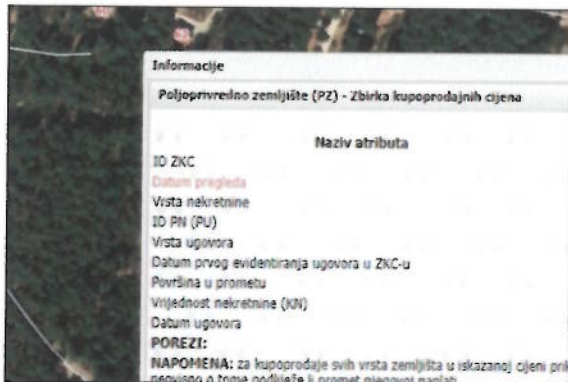
	čest.zem.	Površina m ²	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena Kn/€
1.	čest.zem.742/1	2.469,58 m ²	Bol	11.02.2022	213,53/28,34€
2	čest.zem.5064	2.674 m ²	Vir	19.05.2022	197,25/26,18€
3.	čest.zem.2955/5	1.648 m ²	Sutivan	26.20.2020	183,92/24,41€
4.	čest.zem.1112	2.100 m ²	Vrbnik	16.07.2021	188,74/25,05€



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



USPOREDBA 2 ID PN (PU) 1703794

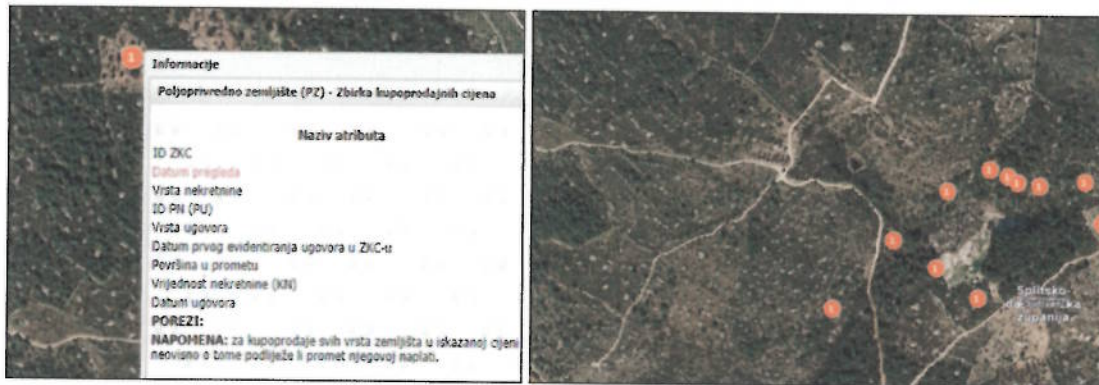
Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z. 5064, k.o. VIR, površine 2.674 m²,
Realizirana prodaja 19.05.2022. god. za 527.415,00 Kn/70.000,00 €
Vrijednost nekretnine : kupljeno po cijeni: 197,25 Kn/m²/ 26,18 €
Cjenovni blok : VIR, poljoprivredno 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka : P- poljoprivredne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





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, poluizgrađenih 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.



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

H111

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
0	1 tr		109,1	112,0	107,5	109,4	109,2	103,7	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3	-2,0	-0,9
1	4 tr		105,4	103,6	104,1	107,3	104,4	104,8	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7	-5,9	-6,4
2	2013 1 tr		105,3	110,7	102,7	105,3	105,7	103,6	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0	-5,5	-4,1
3	2 tr		104,8	100,1	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		103,6	107,4	102,0	102,4	104,1	104,0	-1,3	-1,7	-1,0	-0,6	-2,7	2,1	-1,7	-1,1
6	2014 1 tr		102,9	105,5	102,0	102,0	103,3	103,2	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	0,2	-2,2	-4,9
7	2 tr		103,0	106,2	102,0	102,2	104,7	103,5	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2	-0,8	-1,7
8	3 tr		103,0	107,6	100,9	102,3	102,7	105,0	-0,0	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5	-1,9	-1,3
9	4 tr		102,1	101,9	100,1	102,2	102,8	99,4	-0,6	-0,9	-0,5	-0,1	0,1	-5,3	-1,4	-0,5
0	2015 1 tr		101,1	101,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1	-0,5	1,0	-0,5	-1,0	0,8	-1,8	-4,2
1	2 tr		99,1	98,7	99,3	99,0	95,5	100,5	-1,9	-2,2	-1,8	-1,0	-2,6	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	-6,4
3	4 tr		100,0	99,5	100,2	99,8	100,5	100,2	0,1	-1,5	0,0	-1,3	0,6	1,0	-2,1	-8,9
4	2016 1 tr		101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,0
5	2 tr		100,3	95,0	101,2	99,9	100,3	100,6	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9
6	3 tr		101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,0	1,5	-4,3
7	4 tr		100,6	94,0	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	2017 1 tr		100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,0	-2,6	-0,4	-0,3
9	2 tr		104,0	96,7	108,2	102,7	108,0	100,9	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,2	0,9
0	3 tr		105,1	97,6	108,7	105,5	105,5	100,2	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1
1	4 tr		100,6	98,7	110,5	110,5	102,7	102,3	3,2	1,0	3,6	3,0	3,0	2,1	7,6	4,1
2	2018 1 tr		109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9	0,3	1,0	1,8	1,7	-2,6	0,5	6,6
3	2 tr		109,3	90,5	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	2,8	1,8	6,8	3,1
5	4 tr		113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8
6	2019 1 tr		117,8	109,0	119,5	125,0	110,7	100,6	3,5	7,4	3,0	4,3	4,8	-1,4	7,4	10,1
7	2 tr		120,8	109,6	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	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6	2,4	0,4	1,0	-1,0	1,7	8,0	6,2
9	4 tr		124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	8,9
10	2020 1 tr		128,1	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	1,0	3,4	1,8	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5
12	3 tr		135,0	119,4	139,4	151,1	130,6	119,4	0,2	0,4	0,7	1,0	0,6	7,5	4,0	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	MEDUVR. 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	248m 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 (APSOLOTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLOTNIH)
1.	527.415,00	2.469	213,61	11.2.2022	233,24	233,24	1,13	2,61	6,80
2.	527.415,00	2.674	197,24	19.5.2022	209,48	209,48	9,17	21,16	447,55
3.	300.000,00	1.648	182,04	26.2.2020	235,99	235,99	2,32	5,36	28,71
4	396.294,58	2.100	188,71	16.7.2021	243,82	243,82	5,72	13,19	173,94
PROSJEK:						230,63			
Standardna odstupanja (+/-)						12,82			
Pravilo dva-sigma (+/-)						25,63			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn/m ²) – 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 543 površine 248 m² x 231,00 kn/30,66 € = 57.288,00 Kn / 7.603,42 €¹

VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNINE k.č. 543 iznosi

57.288,00 Kn/ 7.603,42 €

¹ Fiksni tečaj eura 1€ = 7,53450 HRK



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

12. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata, procjenjivana je nekretnina označena kao kat. čest. 543 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. 543.....7.603,42 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.



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