

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VJEŠTAČENJE: br. 01/2020

REDNI BROJ: 01.

PREDMET: Procjena kultura i tržišne vrijednosti čest. zem. 5227/1, 5227/2, 5231/1, 5231/2, 5248/2 i 5248/3 k.o. Grablje, otok Hvar, cjenovni blok :
V. Grablje, Zračće, Zaštitna Šuma -Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.

SVRHA:

Procjena vrijednosti imovine stečajnog dužnika
Procjena zemljišta i poljoprivrednih kultura

14-01-2020



NARUČITELJ: TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukojšanska 6, SPLIT,

Broj predmeta : Poslovni broj : 4.St-140/2017-47

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

Split, siječanj 2020. god.





S A D R Ž A J

1. Naslovnica	
Sadržaj	2
2. Rješenje o imenovanju sudske vještakinje	4
3. Popis primijenjenih propisa i literature	5
4. Osnovni podaci	6
4.1. Zadatak	7
4.2. Opis nekretnine	7
4.3. Identifikacija i lokacija nekretnine	8
4.4. Prostorno planska obilježja	9
4.5. Legalitet nekretnine	12
5. Zatečeno stanje (očevid)	15
6. Stanje (kakvoća) promatrane nekretnine	17
7. Opće vrijednosti odnosa na tržištu	19
8. Pribavljeni podaci	21
9. Odabir metode i obrazloženje	24
10. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	25
11. Iznos tržišne vrijednosti za procjenjivanu nekretninu	28
12. Zaključak	28



mr. Dražana Grga dipl. ing.agr.stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016;Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-29/17
Split, 15. veljače 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 15. veljače 2017. godine

riješila je

I. Mr. DRAŽANA GRGA, dipl.ing.agr. iz Segeta Donjeg, Put Duždevca 9, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za poljoprivredu.

II. Sudskoj vještakinji Dražani Grga proširuje se djelatnost i na područje procjene vrijednosti nekretnina u poljoprivredi – poljoprivrednog zemljišta.

III. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Dražana Grga iz Segeta Donjeg, Put Duždevca 9, je podnijela zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za poljoprivredu, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-347/11 od 09. siječnja 2012. godine. Svom zahtjevu je priložila uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavila vještačenje i podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/4549, Urbroj: 514-05-01-02-01-17-02 od 23. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovana ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u toč. 1. izreke rješenja.



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

2

U odnosu na zahtjev za proširenje djelatnosti ovaj sud je od imenovane sudske vještakinje zatražio da dostavi mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja da li joj se može proširiti djelatnost na procjenu vrijednosti nekretnina u poljoprivredi.

Sudska vještakinja Dražana Grga je dostavila dopis Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja broj: To-35/2017 od 27. siječnja 2017. godine u kojem je navedeno da je mr. Dražana Grga dipl.ing.agr. stalni sudski vještak za agronomiju i dugogodišnji član HDSVIP. Sudski vještaci za agronomiju u proteklom periodu da su radili procjene poljoprivrednog zemljišta, poljoprivrednih nasada i kultura, za potrebe sudova, banaka, tijela uprave, što je bilo prihvaćeno od strane struke i priznato od strane naručitelja u okviru djelatnosti vještaka agronoma, te u tom smislu, smatraju da je djelatnost procjene poljoprivrednog zemljišta, svojevrсно stečeno pravo sudskih vještaka agronomske struke. Nadalje, Društvo smatra da bi zahtjev za proširenjem djelatnosti s priloženim popisom dijela procjembenih elaborata iz proteklog razdoblja bio osnovan.

Uz navedeni dopis sudska vještakinja je priložila i popis predmeta u kojima je radila procjene nekretnina u poljoprivredi, pa je odlučeno kao u toč. 2. izreke rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA
Francka Buzov
Francka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. Dražana Grga, Put Duždevca, 9, 21218 Seget Donji
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

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)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 115/18)
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN br. 141/13),
- Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje osobito vrijednog obradivog (P1) i vrijednog obradivog (P2) poljoprivrednog zemljišta (NN br.151/13),
- Pravilnik o metodologiji za praćenje stanja poljoprivrednog zemljišta (NN br.43/14),
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN br.141/2013)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br.91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br.88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 8/09 i 126/11)
- Prostorni planovi JLS
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I, V. Krtalić (2007)



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Splitu
Split, Sukošanska 6

Poslovni broj: 4. St-140/2017-47

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po suci Katarini Mikulić, u stečajnom postupku nad
stečajnom masom iz ANNONA d.o.o. u stečaju, Rudera Boškovića 7/125, Split, OIB:
86575508747, 8. studenog 2019.

riješio je

I. Određuje se procjena vrijednosti imovine stečajnog dužnika i to: čest.zem. 5227/1,
čest. zem. 5227/2, čest. zem. 5231/1, čest. zem. 5231/2, čest.zem. 5248/2 i čest. zem. 5248/3
ZU 499 K.O. Grablje upisane u zemljišnoknjižnom odjelu Stari Grad, Općinski sud u Splitu,
vještačenjem po Dražani Grga, dipl.ing.agr., Mažuranićevo šet. 55, Split, stalnom sudskom
vještaku iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

II. Nalaže se vještakinji brižno razmotriti predmet vještačenja, pa primjenom posebnog
propisa iz oblasti poljoprivrednih kultura i zemljišta, o načinu procjene vrijednosti istih,
prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji, te metodama procjene, pisano, u 3 primjerka u
roku od 30 dana od dana zaprimanja ovog rješenja.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda 4.St-2378/2015 od 4. srpnja 2016. otvoren i zaključen stečajni
postupak nad dužnikom ANNONA d.o.o., Sukošanska 43, Split. Istim rješenjem za stečajnog
upravitelja imenovan je Ante Gabelica, Split, Rudera Boškovića 7/125, OIB: 68765596631.

Rješenjem ovog suda 4.St-140/2017 od 25. kolovoza 2017. određen nastavak postupka
radi naknadne diobe stečajne mase stečajnog dužnika ANNONA d.o.o., Split.

Na izvještajnom ročištu održanom dana 14. ožujka 2018. skupština vjerovnika je
donijela odluku o procjeni vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika po
ovlaštenom sudskom vještaku.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Splitu 8. studenog 2019.

Sudac

Dokument je elektronički potpisan:
KATARINA MIKULIĆ
Vrijeme potpisivanja:
08-11-2019
13:24:57

ON
OPĆINSKI SUD U SPLITU
13-4-EP-PR-0048/2016-0048/2017/0033
SPLIT
SUDAC
KATARINA MIKULIĆ
O/KATARINA MIKULIĆ

Katarina Mikulić

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.



4. OSNOVNI PODACI

4.1. Zadatak

Po nalogu Trgovačkog suda u Splitu u predmetu koji se vodi pod poslovnim brojem : St-140/2017-47 određuje se procjena vrijednosti imovine stečajnog dužnika i to čest.zem.5227/1,čest.zem.5227/2, čest.zem.5231/1,čest zem.5231/2, čest.zem.5248/2 i čest.zem.5248/3 ZU 499 k.o. Grablje, upisana u zemljišnoknjižnom odjelu Stari Grad, Općinski sud u Splitu. Nadalje, naloženo je poljoprivrednom vještaku brižno razmotriti predmet vještačenja, pa primjenom posebnog propisa iz oblasti poljoprivrednih kultura i zemljišta, o načinu procjene vrijednosti istih, prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji, te metodama procjene, pisano u tri primjerka u roku od 30 dana od dana zaprimanja ovog rješenja. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i kultura na zemljištu izvršiti će se nakon što vještak obavi očevid na lice mjesta te uzme podatke sa terena o stanju i vrijednosti poljoprivrednih kultura. Vještakinja je zaprimila predmet od strane Trgovačkog suda dana 27.11.2019.godine putem pošte.

- Svrha : procjena nekretnina i poljoprivrednih kultura
- Lokacija : k.o. Grablje, otok Hvar
- 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 15.prosinca 2019. godine

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

Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije zaključivanja buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)

- Dan vrednovanja je 15.prosinca 2019 godine.

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

4.2. Opis lokacije i nekretnine

Predmetne nekretnine označene kao čest. zem.5227/1 – površine 2.707 m², čest.zem.5227/2- površine 590 m², čest.zem.5231/1- površine 648 m²,čest zem.5231/2- površine 71.163 m², čest.zem.5248/2- površine 1.499 m² i čest.zem.5248/3- površine 2.421 m², k.o. Grablje, otok Hvar nalaze se uz more cca 100 m od mora, nemaju pristupnog puta, nema infrastrukturu, u naravi predstavlja borovu šumu. Zemljište je neobrađeno, zaraslo u nisku i visoku makiju uz borovu šumu.

Promatrano zemljište nalazi se u zoni - Zaštitne šume i Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne Novine br.105/2015) čl. 10. st. 1. podst.4. predmetna zemljišta spadaju u četvrtu kategoriju zemljišta.

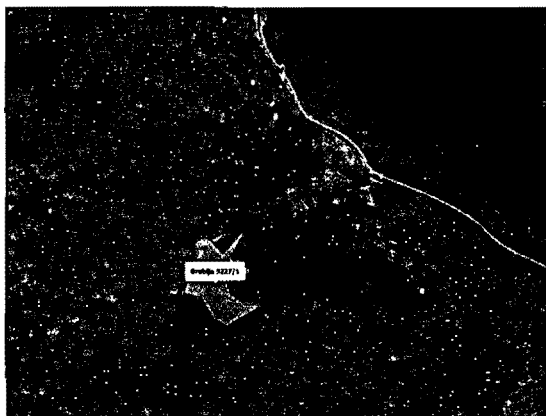
4.3. Identifikacija i lokacija nekretnine

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

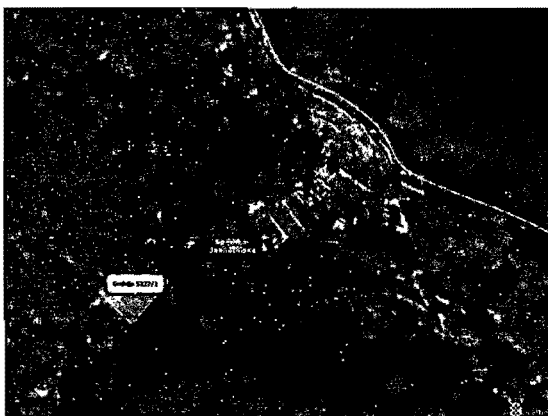


mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

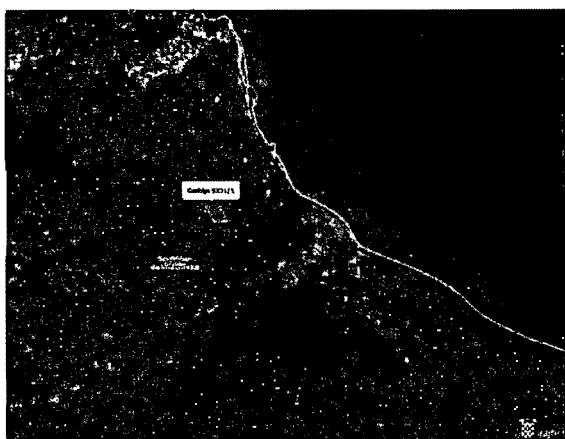
Navedeno zemljište nalazi se u k.o. Grablje. Zemljište je zapušteno obraslo niskim i srednje visokim raslinjem karakterističnim za mediteransko podneblje te visokom šumom borova.



Lokacija čest.zem.5227/1 k.o. Grablje, otok Hvar



lokacija čest.zem.5227/2 k.o. Grablje



čest.zem.5231/1 k.o. Grablje, otok Hvar



čest.zem.5231/2 k.o. Grablje, otok Hvar



čest.zem.5248/2 k.o. Grablje, otok Hvar



čest.zem.5248/3 k.o. Grablje, otok Hvar

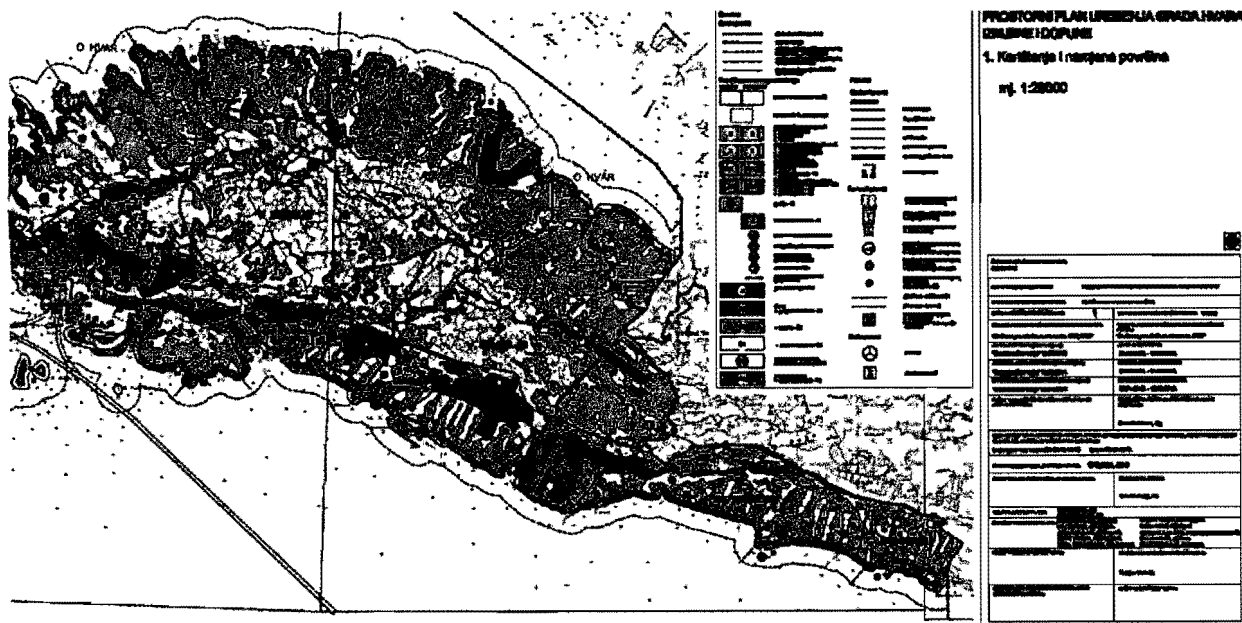


mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

4.4. Prostorno planska obilježja i planski status

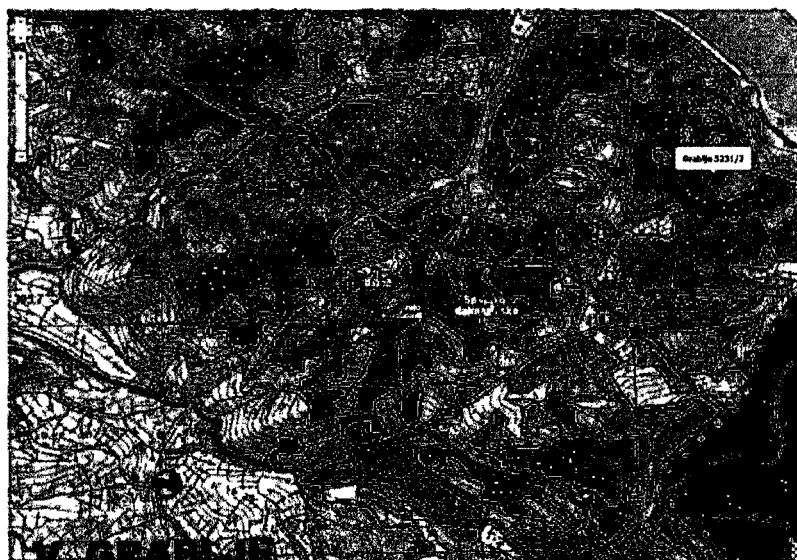
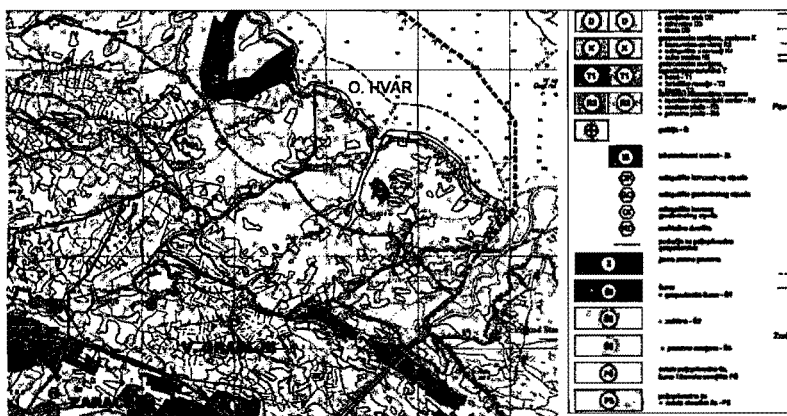
Prema prostornom planu uređenja Grada Hvara, predmetne nekretnine se nalaze unutar poljoprivrednog područja (Š2-zaštitne šume, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište) te se sukladno tome i procjenjuje kao takovo. Prema kartografskom prikazu br. 1. korištenje i namjena površina, mjerilo 1: 25 000, nalazi se dijelom u zoni Š2 dijelom u zoni PSS.

PPUGH – Prostorni plan uređenja Grada Hvara



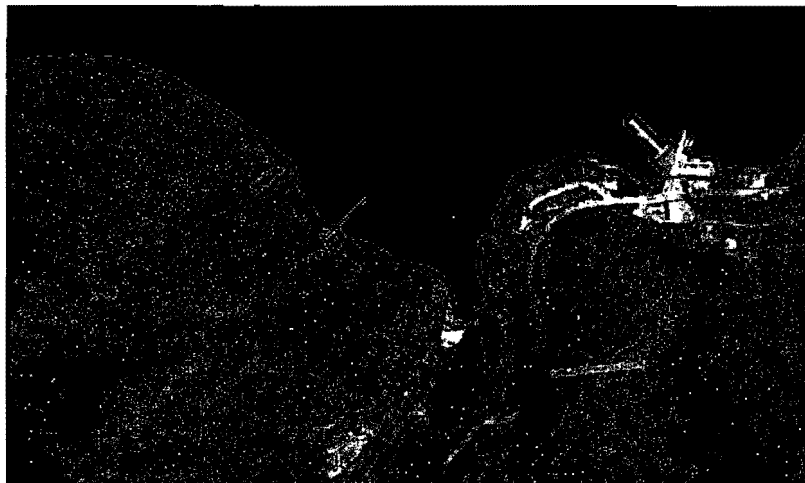


mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17





mr. Dražana Grga dipl. ing.agr.stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016;Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



4.5. Zemljišno knjižno stanje, katastarsko stanje i legalitet nekretnine

Povratak

Pregled izvataka

Preuzmi

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 24.12.2019. 23:28

Katastarska općina: 311685, GRABLJE

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe: Z-29733/2017

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 499

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5227/1	VINOGRAD			2707	
2.	5227/2	VRT			590	
3.	5231/1	VINOGRAD			648	
4.	5231/2	ŠUMA			71163	
5.	5248/2	PAŠNJAK			1499	
6.	5248/3	VINOGRAD			2421	
		UKUPNO:			79028	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ANNONA D.O.O., SPLIT	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Dobrodošli se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.12.2019



Zemljišna knjiga

- I. U e – verificiranom izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišno knjižni odjel Stari Grad, u ZK. ul. 499, KO Grablje, upisano je:

U A posjedovnici, u Prvom odjeljku

redni broj 1.- čest. zem.5227/1, oznaka zemljišta - vinograd- površina 2.707 m²
redni broj 2.- čest.zem.5227/2, oznaka zemljišta- vrt- površina 590 m²
redni broj 3.- čest.zem.5231/1, oznaka zemljišta - vinograd- površina 648 m²
redni broj 4.- čest.zem.5231/2, oznaka zemljišta – šuma - površina 71.163 m²
redni broj 5.- čest.zem.5248/2, oznaka zemljišta – pašnjak- površina 1.499 m²
redni broj 6.- čest.zem.5248/3, oznaka zemljišta- vinograd- površina 2.421 m²

B vlastovnica:

1. Vlasnički dio : 1/1 ANONA d.o.o. SPLIT

C Teretovnica

Red.br. sadržaj upisa : Tereta nema

Stanje nije usklađeno

Katastar

Uvidom u Posjedovni list broj 178 za k.o. Grablje Područnog ureda za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Hvar, upisani su slijedeći podaci udio 1/1, **Šimunović Josip, Stari Grad**, podaci o katastarskim česticama : broj katastarske čestice, adresa katastarske čestice/način uporabe katastarske čestice/ način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade
čest.zem.5227/1, naziva *Pod Galiju* ukupne površine 2.707 m² od čega je oranica 1.400 m² i vinograd površine 1.037 m²; čest.zem.5227/2, naziva Pod Galiju površine 590 m²; čest.zem.5231/1 naziva Pod Galiju u naravi oranica površine 648 m²; čest. zem. 5231/2 naziva Pod Galiju ukupne površine 71.163 m² od čega je pašnjak u površini 29.963 m², šuma u površini 15.000 m², šuma u površini 25.000 m² i oranica u površini 1.200 m²; čest.zem.5248/3 naziva Pod Galiju ukupne površine 2.421 m² od čega je oranica u površini 1.221 m² i voćnjak u površini 1.200 m²



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI HVAR

NEPOSREDAVA KUPNA

Stanje na dan: 10.01.2020. 23:55

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GRABLJE (Mbr. 311685)

Posjedovni list: 178

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠIMUNOVIĆ JOSIP, STARI GRAD. STARI GRAD	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5220	POD GALIJU	8023	4		
			VOČNJAK	900			
			PAŠNJAK	6373			
			ORANICA	750			
		5227/1	POD GALIJU	2707	4		
			ORANICA	1400			
			VINOGRAD	1307			
		5227/2	POD GALIJU	590	4		
			ORANICA	590			
		5231/1	POD GALIJU	648	4		
			ORANICA	648			
		5231/2	POD GALIJU	71163	4		
			PAŠNJAK	29963			
			ŠUMA	15000			
			ŠUMA	25000			
			ORANICA	1200			
		5248/3	POD GALIJU	2421	4		
			ORANICA	1221			
			VOČNJAK	1200			



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA HVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.01.2020. 23:55

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GRABLJE (Mbr. 311685)

Posjedovni list: 179

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠIMUNOVIĆ NIKOLA, STARI GRAD, STARI GRAD	24630749503

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5248/1	POD GALIJU	2021	4		
			PAŠNJAK	2021			
		5248/2	POD GALIJU	1499	4		
			PAŠNJAK	1499			
		5248/4	POD GALIJU	1549	4		
			PAŠNJAK	1549			
		5248/5	POD GALIJU	55886	4		
			PAŠNJAK	18000			
			ŠUMA	37886			
		5256	POD GALIJU	602	4		
			ORANICA	602			
		5257/1	POD GALIJU	580	4		
			ORANICA	580			
		5257/2	POD GALIJU	4353	4		
			ORANICA	4353			
		5257/3	POD GALIJU	1270	4		
			PAŠNJAK	1270			

Uvidom u Posjedovni list broj 179 za k.o. Grablje Područnog ureda za katastar Split, Ispostava za katastar nekretnina Hvar, upisani su sljedeći podaci udio 1/1, **Šimunović Josip, Stari Grad**, podaci o katastarskim česticama : broj katastarske čestice, adresa katastarske čestice/način uporabe katastarske čestice/ način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade
čest.zem.5248/2, naziva *Pod Galiju* ukupne površine 1.499 m² od čega je pašnjak površine 1.499 m²

5. ZATEČENO STANJE

Očevid je izvršen dana 15.12.2019 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. Zemljište je obraslo niskom i srednje niskom makijom uobičajeno raslinje mediteranskog podneblja ispod borove šume. Po pedološkom sastavu zemljište je katastarske klase – vinograd, vrt, šuma. pašnjak, te je za pretpostaviti da se nekada obavljala poljoprivredna proizvodnja i sadile se uobičajene kulture. Prema načinu iskorištavanja je klasirana po katastarskim podacima kao vinograd, pašnjak, šuma a isto je određeno na osnovu terenskih i vodnih prilika,



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

stupnju inklinacije, zasjenjenosti, gospodarskim uvjetima za proizvodnju, prikladnosti zemljišta za uporabu.

- KONFIGURACIJA

- oblik: nepravilan,
- nagib: nema
- klizište: nema
- odvodnja površinskih voda : terenom

- INFRASTRUKTURA

- vodovodna: nema
- kanalizacijska: nema
- električna: nema
- telefonska: nema

- PRISTUP PROMETNOJ POVRŠINI

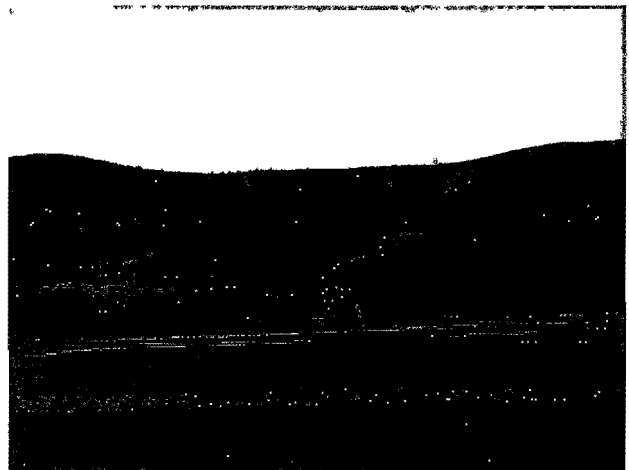
- nema

- GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE

- nisu predmet procjene

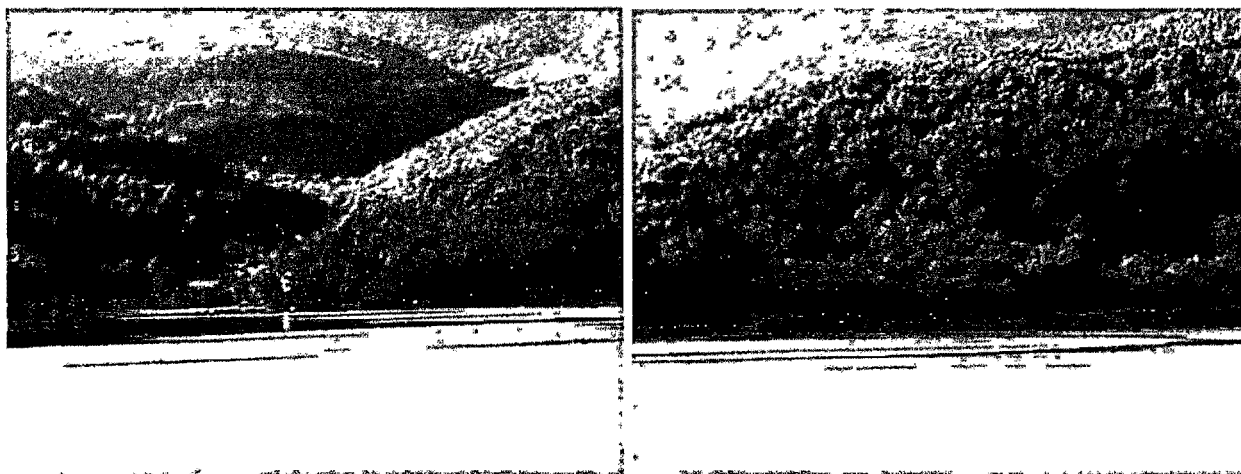
- POLJOPRIVREDNE POBOLJŠICE

- borova šuma





mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



Fotografije s očevida

6. STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost za koju bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji na temelju tržišnih cijena, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Poljoprivredna vrijednost zemljišta sastoji se od vrijednosti samog zemljišta i od vrijednosti poljoprivrednih kultura koje na njemu rastu. Da bi se dobila vrijednost zemljišta po ovim kriterijima nužno je da se za svaku od kultura izračuna čista zarada (ukupna zarada – troškovi proizvodnje).

Promatrane nekretnine su zapušteno poljoprivredno zemljište, na kojem nema zasađenih jednogodišnjih niti višegodišnjih poljoprivrednih kultura. Zemljište je nepravilnog oblika, neobrađeno, zaraslo, zapušteno i neprohodno.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Hvara stanje nekretnine za procjenu je:

- vrsta nekretnine : PŠ, Š2, – poljoprivredno tlo , šume i šumsko zemljište
- kategorija zemljišta: IV kategorija

Prema čl. 10. stavak 1. podstavak 4. zemljište je IV kategorije.

U IV. kategoriju zemljišta svrstavaju se zemljišta izvan građevinskog područja i razlikuju se:

a) 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.

b) poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na tržišnu vrijednost uslijed blizine područja koja su već urbanistički uređena ili područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj ili naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama. Ovakve površine nazivaju se pogodna poljoprivredna zemljišta. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su viša razina tržišne vrijednosti u odnosu na zemljišta u unutrašnjosti, naročito povoljan položaj poljoprivrednog zemljišta za bavljenje poljodjelstvom i dobra prometna povezanost, blizina



središnjih naselja, kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici, način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

c) 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 iz Zakona o prostornom uređenju. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice su pravo građenja i služnosti. Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje. U pravilu tržišna vrijednost prava i tereta dobiva se kao razlika između tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je neopterećena pravom i tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je tim pravom opterećena (diferencijski postupak).

Zabilježbe hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine. Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnine i kroz udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza. Neuobičajene ili osobne okolnosti nastaju kada su kupoprodajne cijene ugovorene suprotno uvjetima o procjeni vrijednosti nekretnina. Kupoprodajne cijene mogu biti pod utjecajem neuobičajenih okolnosti kada je postojao izvanredni interes prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Kupoprodajne cijene mogu biti pod utjecajem osobnih okolnosti kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske, gospodarske ili druge vrste.

Ukoliko se već prigodom vođenja i evaluacije zbirke kupoprodajnih cijena s dovoljnom sigurnošću može utvrditi utjecaj neuobičajenih okolnosti, takve kupoprodajne cijene upisat će se u zbirku kupoprodajnih cijena s oznakom da su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti i neće se izdavati u izvadcima iz zbirke kupoprodajnih cijena. Ukoliko se radi o značajnom odstupanju o procjeni vrijednosti nekretnina koji treba utvrditi u samom postupku procjene vrijednosti nekretnina, onda se to odnosi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje iz prethodnoga stavka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma). Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na temelju rezultata primijenjene metode.

Za definiranje tržišne cijene nekretnina, uz parametre koje propisuje poredbena metoda, korišteni su i faktori utjecaja na vrijednost poljoprivrednog zemljišta.

Međutim zbog sličnosti poljoprivredno stambenih kompleksa, mogućnosti međuvremenskog izjednačavanja i mala odstupanja u cjenovnom bloku mikroregije (nekoliko susjednih k.o. u okruženju), koristila sam postojeće transakcije obzirom da su verificirane i sastavni su dio baze podataka e nekretnina, a pogotovo što se radi o istim/sličnim nekretninama za koje postoje podaci iz kupoprodajnih ugovora i što zemljište ne podliježe amortizaciji pa nema umanjenja knjigovodstvene vrijednosti.

Dakle, za interkvalitativno i međuvremensko izjednačavanje prilikom određivanja početne cijene za predmetni areal, korištene su četiri novije transakcije na predmetnom području. Sve četiri nekretnine su kompatibilne promatranim poljoprivrednim česticama, odnosno korigirane



korektivnim faktorima, obzirom da je definirana prosječna tržišna cijena za cjenovni blok svake predmetne katastarske općine.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku. Ovaj će se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljivati na stranicama DZS-a, dok će u bazi podataka Eurostata zamijeniti hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada reprezentirao kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015. Hrvatska narodna banka prestaje s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN). Metodologija te obveza razvoja i implementacije ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. godine

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se i preko indeksnih nizova (bazni indeks). S obzirom da isti još nisu izvedeni od strane nadležnih procjeniteljskih povjerenstava, koristi se Indeks cijena stambenih nekretnina DZS. Ideksni nizovi su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke ([www.hnb.hr/statistika/statistike - podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/](http://www.hnb.hr/statistika/statistike-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/) Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina). Indeks Cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Nakon procjene cijena pojedinih atributa za svaku je nekretninu moguće odrediti njezinu čistu cijenu, tj. cijenu koja je korigirana za utjecaj pojedinih atributa dane nekretnine, poput lokacije na kojoj se nekretnina nalazi, površine i dr. Dinamika čistih cijena izravno se koristi za izračun HICN-a. Prema metodologiji ovakav indeks, za razliku od primjerice indeksa prosječne cijene ili medijana kvadrata stambenog prostora, korigira kretanje cijena za moguću pristranost u podacima uzrokovanu činjenicom što je u nekom razdoblju prodan neuobičajeno velik broj iznadprosječno ili ispodprosječno kvalitetnih nekretnina.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Obzorom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje, kod ove nekretnine služila sam se podacima za slične nekretnine preuzetim iz informacijskog sustava eNekretnine.



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



1. Evidentirana transakcija 3 nekretnine 2012.godine po cijeni 30,00 Kn
2. dvije nekretnine u 2014. godini po cijeni 32,00 Kn
3. Evidentirana transakcija 2 nekretnine 2015.god. po cijeni 156,00 Kn
4. dvije nekretnine u 2014.god. po cijeni 60,00 Kn

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 uzorčestice.

Odabir nekretnina i njihove cijene izvršila sam isključenjem najviše i najniže cijene iz razloga što je evidentirani promet nekretnina obavljen 2012.godine a sukladno Pravilniku uzima se promet zadnje četiri godine dok cijene u 2014.godini i 2015.godini sam isključila jer se znatno razlikuju od odabranih jer su nekretnine privedene svrsi.



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



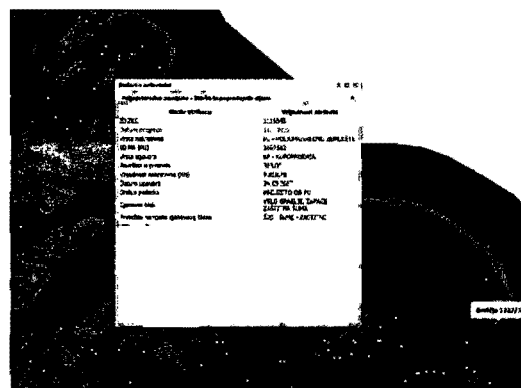
USPOREDBA 1 ID PN (PU) 3607582

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z.4855, k. o .Grablje, površine 323 m²,
realizirana prodaja 24.05.2017. god. za 9.659,70 kn

Obilježja: veličina zemljišta: 323 m² ; kupljeno po cijeni: 29,90 kn/m²;

Cjenovni blok: Velo Grablje , Zaraće – zaštitna šuma

Pretežita namjena cjenovnog bloka : Š2S-šume-zaštitne



Podaci o nekretnini

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1116543
Datum pregleda	11.1.2020.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3607582
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	323,00
Vrijednost nekretnine (KN)	9.659,70
Datum ugovora	24.05.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VELO GRABLJE, ZARAĆE - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ŠUME - ZAŠTITNE



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

USPOREDBA 2 ID PN (PU) 3607582

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z.4859/5, k.o. Grablje, površine 323 m²,
realizirana prodaja 24.05.2017. god. za 9.659,70 kn

Obilježja: veličina zemljišta: 323 m²; kupljeno po cijeni: 29,90 kn/m²;

Cjenovni blok: Velo Grablje, Zračice – zaštitna šuma

Pretežita namjena cjenovnog bloka : Š2S-šume-zaštitne

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1116542
Datum pregleda	11.1.2020
Vrsta nekretnosti	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3607582
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	323,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	9.659,70
Datum ugovora	24.05.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VELO GRABLJE, ZRAČICE -
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ZAŠTITNA ŠUMA
	Š2S - ŠUME - ZAŠTITNE

Podaci o nekretnosti

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1116542
Datum pregleda	11.1.2020
Vrsta nekretnosti	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3607582
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	323,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	9.659,70
Datum ugovora	24.05.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VELO GRABLJE, ZRAČICE -
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ZAŠTITNA ŠUMA
	Š2S - ŠUME - ZAŠTITNE

USPOREDBA 3 ID PN (PU) 3564005

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z.10055/1, k.o. Stari Grad, površine 7.694 m²,
realizirana prodaja 14.04.2017. god. za 118.931,84 kn

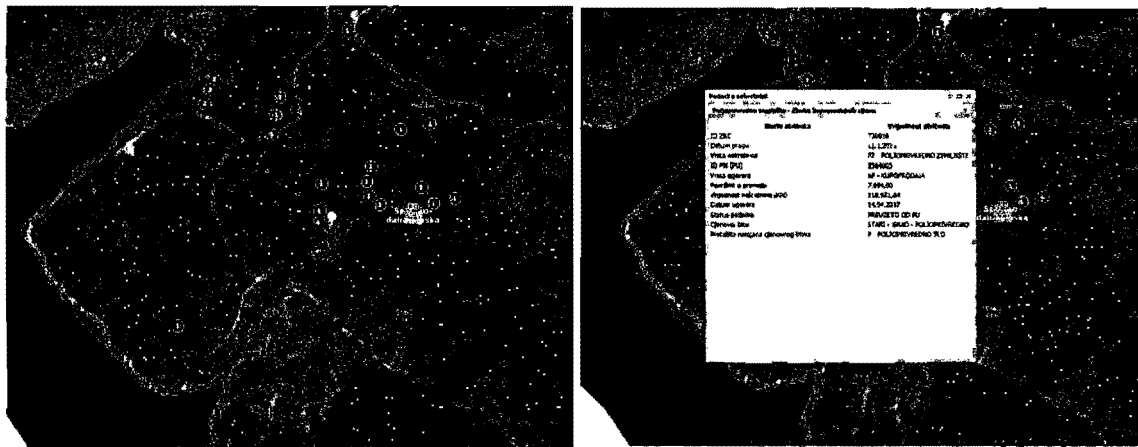
Obilježja: veličina zemljišta: 7.694 m²; kupljeno po cijeni: 16,00 kn/m²;

Cjenovni blok: Stari Grad- poljoprivredno

Pretežita namjena cjenovnog bloka : P- poljoprivredno tlo



mr. Dražana Grga dipl. ing.agr.stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



Podaci o nekretnosti

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	730916
Datum pregleda	11.1.2020
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3564005
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	7.694,00
Vrijednost nekretnine (KN)	118.931,84
Datum ugovora	14.04.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARI - GRAD - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P - POLJOPRIVREDNO TLO

USPOREDBA 4 ID PN (PU) 3604062

Opis zemljišta: poljoprivredno zemljište oznake č.z.10381, k.o. Stari Grad, površine 11.111 m²,
realizirana prodaja 01.06.2017. god. za 207.546,24 kn

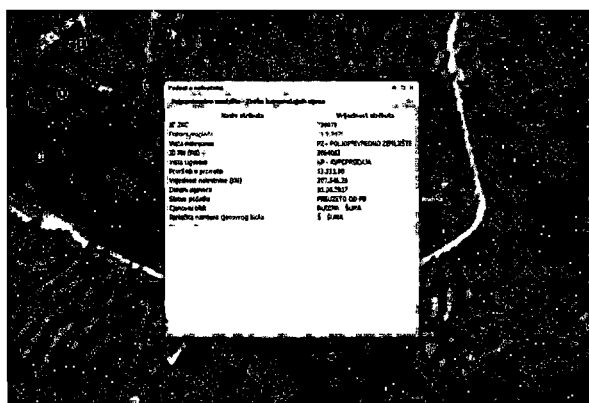
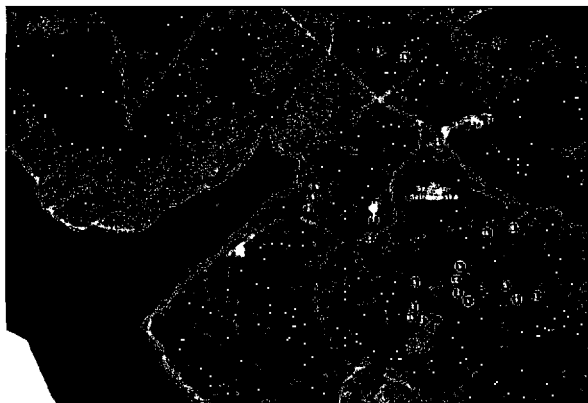
Obilježja: veličina zemljišta: 11.111 m²; kupljeno po cijeni: 18,67 kn/m²;

Cjenovni blok: Rudina-Šuma

Pretežita namjena cjenovnog bloka – Š- šuma



mr. Dražana Grga dipl. ing.agr.stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016;Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17



Podaci o nekretnosti

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	730979
Datum pregleda	11.1.2020
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3604062
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	11.111,00
Vrijednost nekretnine (KN)	207.546,24
Datum ugovora	01.06.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RUDINA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š - ŠUMA

U 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.

Međuvremensko izjednačavanje za izabrane transakcije provest će se pomoću indeksnih nizova DZS danih u tablici ovog elaborata. Indeksni nizovi odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina za područje Jadran.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, odstupa svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, parcela na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 7; 19. i 20. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

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 četiri 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.



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

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.

Za ovu vrstu nekretnine prema čl. 24 Zakona, za izračun tržišne vrijednosti primijenit će se poredbena metoda.

10. POREDBENA METODA – proces utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta

Za odabrane transakcije potrebno je provesti međuvremensko 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 dobivene u Izvatzku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina).

Godina Transakcije	Bazni indeks, 2014. = 100*					Izjednačene cijene promjene (u %)*					Statistički uzorak promjene (u %)*				
	Ukupno	Broj transakcija	Prosječna cijena	Broj transakcija	Prosječna cijena	Ukupno	Broj transakcija	Prosječna cijena	Broj transakcija	Prosječna cijena	Ukupno	Broj transakcija	Prosječna cijena	Broj transakcija	Prosječna cijena
2014	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2015	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2016	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2017	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2018	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2019	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2020	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2021	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2022	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2023	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2024	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2025	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2026	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2027	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2028	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2029	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2030	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2031	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2032	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2033	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2034	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2035	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2036	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2037	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2038	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2039	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2040	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2041	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2042	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2043	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2044	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2045	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2046	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2047	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2048	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2049	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2050	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2051	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2052	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2053	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2054	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2055	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2056	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2057	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2058	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2059	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2060	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2061	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2062	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2063	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2064	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2065	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2066	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2067	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2068	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2069	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2070	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2071	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2072	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2073	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2074	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2075	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2076	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2077	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2078	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2079	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2080	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2081	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2082	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2083	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2084	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2085	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2086	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2087	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2088	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2089	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2090	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2091	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2092	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2093	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2094	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2095	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2096	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2097	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2098	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2099	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
2100	100,0	1	100,0	1	100,0	0,0	1	100,0	0,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0



mr. Dražana Grga dipl. ing.agr.stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016;Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE
cijena iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za
poljoprivredno zemljište
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.	1349,S.Grad	5.251	11,11	8.3.2017	102,25	119,24	1,17	12,96
2.	7582,S.grad	21.575	9,54	7.10.2015	100,51	119,24	1,19	11,32
3.	10374/12,S.G.	6.839	8,53	14.10.2015	100,51	119,24	1,19	10,12
4	2558/2,jelsa	12.427	8,97	2.3.2017	102,25	119,24	1,17	10,46

2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE
čl.4.st.1podst.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		9.659,70	9.659,70	118.931,84	207.546,24
Površina	70.172 m ²	323	323	7.694	11.111
Cijena kn/m ²		29,91	29,91	15,46	18,68
EKONOMSKI ASPEKTI					
Datum transakcije		24.5.2017	24.5.2017	14.4.2017	1.6.2017
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,12	1,12	1,12	1,12
Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²		33,46	33,46	17,29	20,90
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo				
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1	1	1	1
Prilagođena cijena kn/m ²		33,46	33,46	17,29	20,90
INDEKS RAZVIJENOSTI MRRFEU (NN 132/17)					
Usporedna lokacija					
Procjenjivana lokacija					
Koeficijent korekcije		1	1	1	1



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

prilagođena prodajna cijena kn/m ²		33,46	33,46	17,29	20,90
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	33,46	33,46	17,29	20,90
Indikator vrijednosti kn/m ²	26,28				
Kontrola (čl.19.Pravilnika <+-40%		0%	0%	0%	0%

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.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima) članka 4.st.1.točka 15.Zakona). Negativni koeficijenti znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenih razloga manje vrijedna dok pozitivni koeficijenti znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenih razloga više vrijedna. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi <+-40% izlazne vrijednosti) čl.19.Pravilnika)

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. neuknjiženih tereta, (plodo uživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Tržišna cijena (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta je vrijednost koja se utvrđuje

korekcijom početne cijene (PC) sa faktorima pogodnosti obilježja nekretnine- poljoprivrednog zemljišta i ostalim faktorima koje su prikazane u tablici interkvalitativno izjednačavanje.

3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Članak 4. stavak 1. Pravilnika



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

RB	KUPOPRODAJNA CIJENA	POVRŠINA	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA	NADNEVAK KUPOPRODAJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITV. IZJEDNAČENA CIJENA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLOTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLOTNIH)
	kn	m2	kn/m2	datum	kn/m2	kn/m2	%		
1.	9.659,70	323	29,91	24.5.2017	33,46	33,46	27,33	7,18	51,57
2.	9.659,70	323	29,91	24.5.2017	33,46	33,46	27,33	7,18	51,57
3.	118.931,84	7.694	15,46	14.4.2017	17,29	17,29	34,19	8,98	80,70
4	207.546,24	11.111	18,68	1.6.2017	20,90	20,90	20,47	5,38	28,94
PROSJEK:						26,28			
Standardna odstupanja (+/-)						7,29			
Pravilo dva-sigma (+/-)						14,59			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn/m2) -- ZAKRUŽENO						26,00			
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. VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNINE

1 m² x 26,00 kn/m² ili 3,49 €

79.028 m² x 26,00 kn = 2.054.728,00 Kn ili 276.207,64 €

12. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata, procjenjivane su nekretnine označene kako slijedi

Njezina tržišna vrijednost utvrđena je prema odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina .
Primjenjivana metoda procjene je rezultirala slijedećim iznosom

- vrijednost zemljišta 2.054.728,00 Kn
- vrijednost poljoprivrednih poboljšica

Sveukupno: 2.054.728,00 Kn

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Na dan vrednovanja 15.12. 2019. godine srednji tečaj iznosi 1€ = 7,439070 Kn



mr. Dražana Grga dipl. ing. agr. stalna sudska vještakinja za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u
u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, OIB 942071496811; mob.098 837 061
Županijski sud u Splitu, broj : 4 Su- 941/2016; Trgovački sud u Splitu Broj: 4 Su-29/17

IZJAVA PROCJENITELJICE:

Procjembeni elaborat – procjena vrijednosti nekretnine izrađen je sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i pozitivnim propisima RH.

Prilikom izrade Elaborata djelovala sam kao neovisna stranka i nisam osobno zainteresirana za predmet procjene. Naknada za izradu Elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti. Vještakinja ima odgovarajuću stručnu spremu i potrebno ovlaštenje za izradu ovog Elaborata.

Split, 13 siječnja. 2020.god.



Izradila

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



UPORABA DOKUMENTA:

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine.
- U procjembenom elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na uviđaju i iz dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa: e-zemljišna knjiga, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i priključaka
- Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke niti druge analize tla, nisu istraživana ostala prava ili uvjeti te nije izražen njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine
- Vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeći su jedino uz uvažavanje istih
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznijeto temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je iznijeti i drugačije mišljenje i tumačenje navedenih podataka.
- U procjenu vrijednosti nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije u ovom elaboratu su provjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelju kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ne prihvaća nikakva odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog elaborata je zabranjena bez pisanog odobrenja od strane Procjeniteljice.
- Procjeniteljica osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Procjeniteljica u postupku procjene nije utvrdila postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.