

OPĆINSKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U PAGU
PRIMLJENO

Zadar, 14. studeni 2018. godine

Dne: 16. 11. 2018.

Izvršeno je vještačenje po predmetu poslovni broj Ovr-1225/18
Općinskog suda u Zadru stalna služba u Pagu pa se daje slijedeći stručni:

NALAZ I MIŠLJENJE

Izvršena je identifikacija predmetnih nekretnina pa je utvrđeno;

1. Da su pokazane nekretnine- katastarske čestice zemlje 2734/1 i 2735k.o.
Kolan.

2. Prema evidenciji zemljišne knjige :

Katastrske čestice zemlje 2734/1-oranica-površine 1041 m²,
upisana je u zemljišnoknjižnom ulošku 1507 u kojem je vlasništvo
za cijelo upisano u korist Novus d.o.o. Pakoštane .

Katastarska čestica zemlje 2735-vinograd-površine 1201 m²
upisana je u zemljišnoknjižnom ulošku 2884 u kojem je
vlasništvo za cijelo upisano u korist Novus d.o.o. Pakoštane.

3. Izrađena je skica izmjere na kojoj su prikazane identificirane nekretnine :

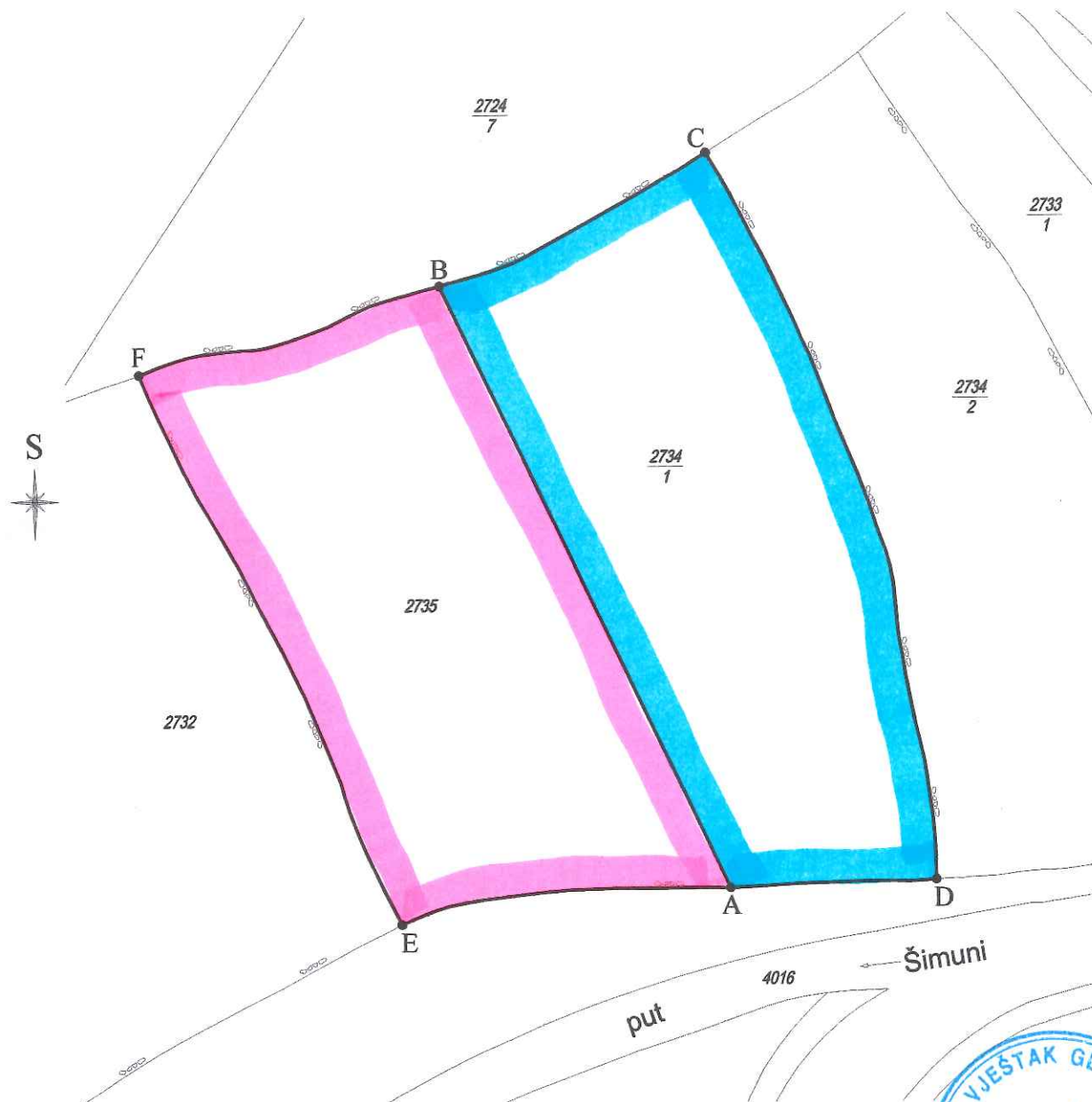
Katastarska čestica zemlje 2734/1 u naravi pašnjak, označena je
likom, plavom bojom i slovima A-B-C-D-A.

Katastarska čestica zemlje 2735 u naravi pašnjak, označena je
likom, crvenom bojom i slovima A-E-F-B-A.



SKICA IZMJERE

MJERILO 1:1500



U Zadru , 14. studenog 2007 god.

Izradio:



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

Ante Vuković ing.građ., Ive Mašine 3b, 23000 Zadar, M: +385 958500 214, E: ante.vukovic.zd@gmail.com

*Stalni sudski vještak Županijskog suda u Zadru Ante Vuković, ing. građ.
Imenovan rješenjem br.4. Su-439/18 od 05.11.2018. OIB 27022993678*

NARUČITELJ : RH, OPĆINSKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U PAGU
Trg kralja Petra Krešimira IV, Knežev dvor
23250 Pag

OPĆINSKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U PAGU
PRIMLJENO

Dne: 28.12.2018.

LOKACIJA : Građevinsko i poljoprivredno zemljište
Šimuni, 23251 Kolan
č.zem. 2735 i 2734/1 k.o. Kolan

Svrha procjene : Za ovršni postupak, poslovni broj: 1 – BP-T : Ovr-1225/2018



Č.zem. 2735



Č.zem. 2734/1

PROCJEMBENI ELABORAT, br. 6-12/2018

IZRADIO :

Zadar, 27.12.2018. godine

Ante Vuković ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina



SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH LITERATURA

ZADATAK

UVOD

IZVJEŠTAJ

1. Obilježja nekretnine
 - 1.1. Položajna obilježja
 - 1.1.1. Prometna povezanost
 - 1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja
 - 1.1.3. Utjecaj okoliša
 - 1.2. Identifikacija nekretnine
 - 1.3. Namjena površina i način uređenja i korištenja površina
 - 1.3.1. Prostorno-planski pokazatelji
 - 1.4. Kategorija zemljišta
2. Tri pristupa određivanja vrijednosti nekretnine
3. Proces procjene
 - 3.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 3.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom – č.zem. 2735 k.o. Kolan
 - 3.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje
 - 3.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
 - 3.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom – č.zem. 2734/1 k.o. Kolan
 - 3.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje
 - 3.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
4. Korelacija i zaključak
5. Fotografije

SAŽETAK PROCJENE

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Općinski sud u Zadru-Stalna služba u Pagu
Svrha procjene	Poslovni broj: 1-BP-T: Ovr-1225/2018
dan vrednovanja = dan očevida na nekretnini	26.10.2018.
Dan kakvoće nekretnine (stanje nekretnine)	26.10.2018.
Adresa nekretnine	Šimuni
Zemljišnoknjižna čestica	2735 k.o. Kolan i 2734/1 k.o. Kolan
Zk uložak	2884 i 1507
Katastarska čestica	2735 i 2734/1 k.o. Kolan
Upisan teret koji utječe na kakvoću nekretnine	NE
Tip nekretnine	građevinsko (2735) i poljoprivredno šumsko zemljište (2734/1)
Privedeno svrsi / uporabljivost	oba zemljišta u naravi oranice (pašnjak)
Površina zemljišta (m ²) - ukupna	1201 m ² (2735) i 1041 m ² (2734/1)
Pristup kolnoj površini	DA
Infrastruktura	u blizini (kamp Šimuni)
Tržišna vrijednost č.z. 2735 ko Kolan (kn)	491.000,00 kn
Tržišna vrijednost č.z. 2735 ko Kolan (EUR)	66.100,00 €
Tržišna vrijednost č.z. 2734/1 ko Kolan (kn)	301.000,00 kn
Tržišna vrijednost č.z. 2734/1 ko Kolan (EUR)	40.600,00 €
Ime procjenitelja	Ante Vuković, ing.građ.

Tečaj primijenjen u procjeni

1 € = 7,422716 KN (od 26.10.2018.)

RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru - Stalna služba u Pagu
Trg kralja Petra Krešimira IV, Knežev dvor
23250 Pag

Poslovni broj: 1 - BP-T : Ovr-1225/2018-6

ZAKLJUČAK

Općinski sud u Zadru, Stalna služba u Pagu po sucu toga suda Blanka Pacaloš-Torbaji, kao sucu pojedincu, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja JANUS društvo s ograničenom odgovornošću za nekretnine, OIB 50450673399, Dr. Blaža Jurišića 5, 23210 Drage zastupanog po punomoćniku OD Buterin & Posavec, protiv ovršenika NOVUS d.o.o. za trgovinu, turizam i usluge, OIB 55155701388, Kozarica, Obala Petra Krešimira bb, 23210 Pakoštane, radi ovrhe, dana 24. rujna 2018.

zaključio je

I/ Temeljem čl. 92. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/2012 i 25/2013, u daljnjem tekstu: OZ) određuje se vanjsko uredovanje – procjena vrijednosti nekretnine te pregled i identifikacija nekretnine ovršenika: NOVUS d.o.o. za trgovinu, turizam i usluge, OIB 55155701388, Kozarica, Obala Petra Krešimira bb, 23210 Pakoštane i to upisanim u z.k.ul. 2884 k.o. Kolan i to k.č.br. 2735 vinograd u Rebra sa 1201 m2 i upisanim u z.k.ul. 1507 k.o. Kolan i to k.č.br. 2734/1 oranica Dugač sa 1041 m2.

II/ Za vještaka se određuje stalni sudski vještak za graditeljstvo Ante Vuković iz Zadra, Ive Mašine 3 B. Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine na dan procjene.

Za vještaka geodetske struke se određuje Ivan Marinović iz Zadra, K. Dalmatina 3. Zadatak vještaka je pregledati i identificirati nekretninu.

III/ Vanjsko uredovanje - procjena vrijednosti nekretnina određuje se na licu mjesta

za dan 26. listopada 2018. godine u 09,30 sati.

IV/ Poziva se ovrhovoditelj da u roku od 8 dana od dana primitka ovog zaključka uplati iznos od 8.500,00 kn za izlazak sudske komisije te predujma za sudskog vještaka, na žiro-račun IBAN HR2523900011300000793, model 00 i poziv na broj 1-1225-2018 kod HPB te da dokaz o uplati istog dostavi sudu u roku od 15 dana.

V/ Poziva se ovršenik omogućiti sudu i stalnom sudskom vještaku ulaz na predmetnu nekretninu radi pregleda i procjene, jer će se u protivnom vrijednost nekretnine procijeniti po slobodnoj ocjeni na temelju dostupnih podataka.

Poslovni broj: 1 - BP-T : Ovr-1225/2018-6

VI/ Primitak ovog zaključka smatra se urednim pozivom za zakazano uredovanje, te su na isto dužne pristupiti stranke u postupku, odnosno njihovi punomoćnici i vještak.

U Pagu, 24. rujna 2018.

Sudac

Blanka Pacaloš-Torbaji, v.r.

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. OZ).

DNA:

1. JANUS društvo s ograničenom odgovornošću za nekretnine, Dr. Blaža Jurišića 5, 23210 Drage zastupanog po punomoćniku OD Buterin & Posavec
2. NOVUS d.o.o. za trgovinu, turizam i usluge – Maroju Stjepoviću iz Zagreba, Preradovićeve 25
3. Ante Vuković, Ive Mašine 3 B, Zadar
4. Ivan Marinović, K. Dalmatina, Zadar

Rj:

Vidi upisnik Ovr
K uredovanju
U Pagu, 24. rujna 2018.



Za točnost otpavka
ovlašteni službenik
Ecija Tauzer

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- PPUG Pag (Službeni glasnik Zadarske županije 8/03, 6/07 i Službeni glasnik Grada Paga 5/13, 2/17)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica – 2016. g.)
- Baza eNekretnine

UVOD

Dana 26.10.2018. godine obavljen je uviđaj građevinskog neizgrađenog zemljišta na č.zem. 2735 k.o. Kolan i poljoprivredno šumskog zemljišta na č.zem. 2734/1 k.o. Kolan, oba u Šimunima zbog izrade procjembenog elaborata.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izrađeno je na temelju pregleda nekretnine i prikupljenih podataka.

Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

Nakon prikupljenih podataka dajem svoj NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1. OBILJEŽJA NEKRETNINE

1.1. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

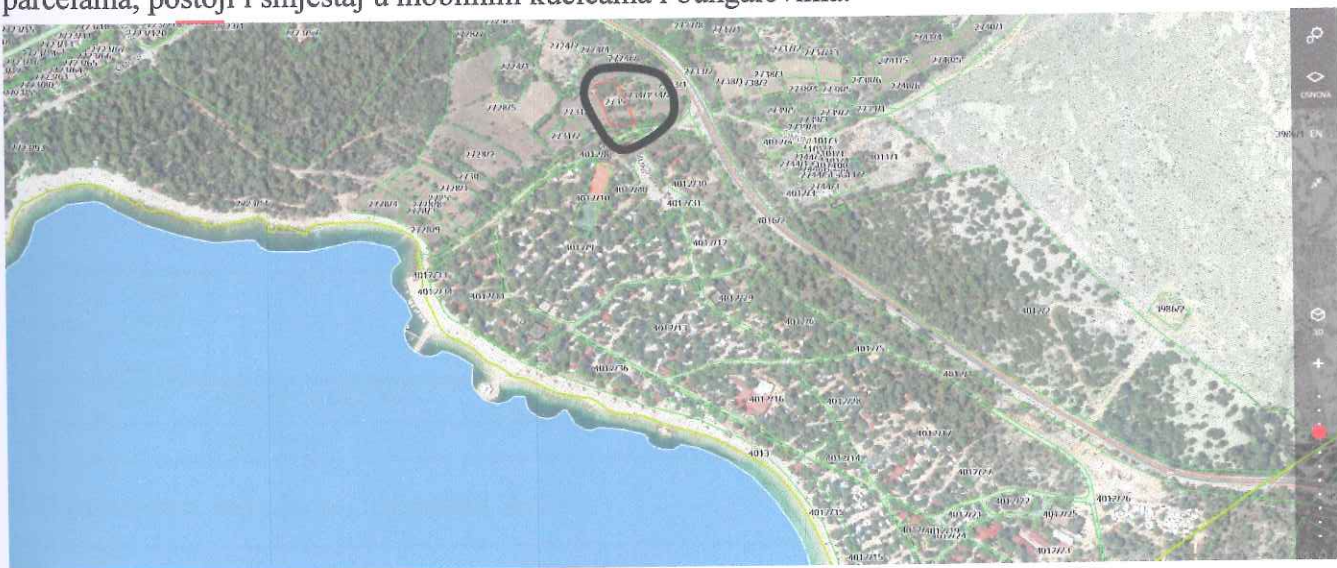
1.1.1. Prometna povezanost



Predmetne nekretnine smještene su sa južne strane otoka Paga, južno od mjesta Šimuni a 10 km sjeverozapadno od grada Paga, a povezane su posredno lokalnom cestom sa državnom cestom D106 od koje su udaljene 40 m zračne linije sjeverno.

1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja

Predmetne nekretnine se nalaze u dijelu pretežno turističke namjene oznake T3 - kamp. U neposrednoj blizini je položena infrastruktura (struja i voda), a u susjednom kampu osim smještaja kampera na parcelama, postoji i smještaj u mobilnim kućicama i bungalovima.



1.1.3. Utjecaj okoliša

Nema utjecaja okoliša na predmetnu nekretninu.

1.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Iz neslužbene kopije izvotka iz zemljišne knjige u posjedovnici za č.zem. 2735 k.o. Kolan, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Katastarska općina: 321516, KOLAN

Broj ZK uložka: 2884

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26016/2017
Aktivne plombe: Z-18946/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2735	VINOGRAD U REBRA			1201	
		UKUPNO:			1201	

U vlastovnici je navedeno 1 vlasničko tijelo:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 NOVUS D.O.O., OIB: 55155701388, PAKOŠTANE, KOZARICA, OBALA PETRA KREŠIMIRA BB	

Iz neslužbene kopije izvotka iz zemljišne knjige u posjedovnici za č.zem. 2734/1 k.o. Kolan, vidljivo je da je oznaka zemljišta:

Katastarska općina: 321516, KOLAN

Broj ZK uložka: 1507

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26016/2017
Aktivne plombe: Z-18946/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK


Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2734/1	ORANICA DUGAIĆ			1041	
		UKUPNO:			1041	

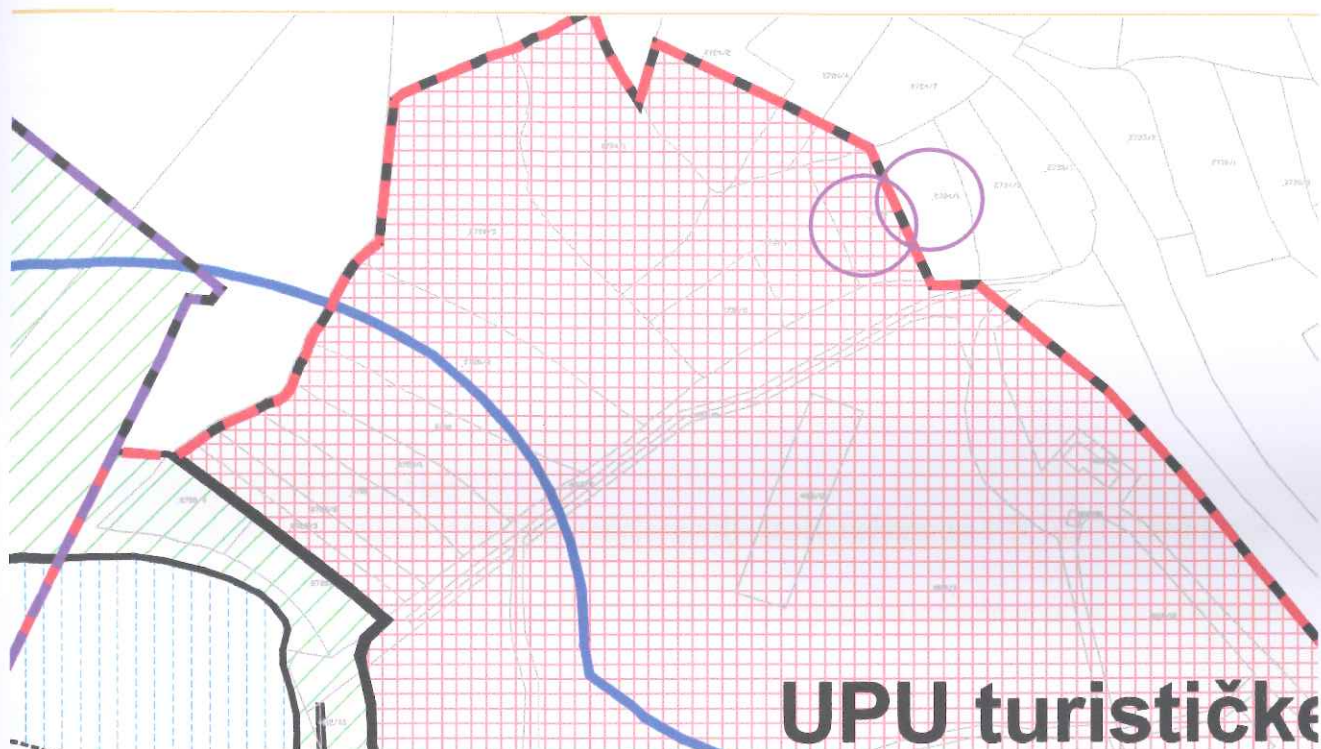
U vlastovnici je navedeno 1 vlasničko tijelo:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 NOVUS D.O.O., OIB: 55155701388, PAKOŠTANE, KOZARICA, OBALA PETRA KREŠIMIRA BB	

1.3. NAMJENA POVRŠINA I NAČIN UREĐENJA I KORIŠTENJA POVRŠINA

1.3.1. Prostorno planski pokazatelji

Županija:	ZADARSKA ŽUPANIJA	
Općina:	GRAD PAG	
Naziv prostornog plana:	III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PAGA	
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NASELJE ŠIMUNI	
Broj kartografskog prikaza:	4.5.	
Mjerilo kartografskog prikaza:		1:5000
Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Paga:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):
Službeni glasnik Grada Paga br. 7/16		Službeni glasnik Grada Paga br. 2/17



izgrađen dio neizgrađen dio

**UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA**

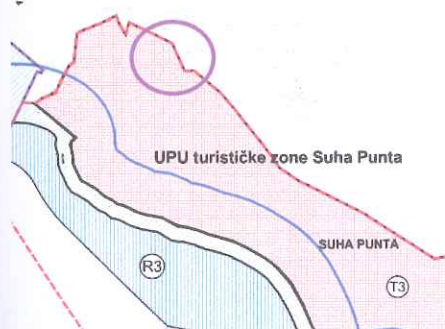
TURISTIČKO NASELJE - T2, KAMP - T3, PRIVEZIŠTE U FUNKCIJI UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE ZONE - P

**REKREACIJSKA NAMJENA**

UREĐENA MORSKA PLAZA - R3 (kopneni dio)

**REKREACIJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**

UREĐENA MORSKA PLAZA - R3 (morski dio)



T3 zona

2.3.1.4. Ugostiteljsko-turistička namjena (T2- turističko naselje, T3 – kamp)**Članak 44.**

(1) Ovim Planom utvrđuje se veličina i kapacitet turističkih zona i to:

naselje	lokacija	vrsta	površina (ha)	kapacitet (ležajevi)	
Šimuni	Suha punta	T3	24,00	3500	postojeća

(2) U zonama T2 (turistička naselja) mogu se graditi smještajne građevine vrste turističko naselje iz skupine hoteli u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli Ministarstva turizma, vrsta turističko naselje, te prateće građevine (ugostiteljske, sportsko-rekreacijske, trgovačke, zabavne i sl.).

(3) U kampovima (kampovima i autokampovima) T3 mogu se graditi građevine u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata skupine kampovi Ministarstva turizma, te prateće građevine (ugostiteljske, sportsko-rekreacijske, trgovačke, zabavne i sl.).

Kampovi moraju ispunjavati elemente za kategorizaciju kampa I i II kategorije.

1.4. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA**a) Č.zem. 2735 k.o. Kolan**

Prema čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 predmetna čestica spada u:

- Prva kategorija zemljišta (dio katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole)

- Gradiva površina parcele = 1201 m²

Prilog 4 Pravilnika, orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju, udjel vrijednosti u postotcima: 100%

b) Č.zem. 2734/1 k.o. Kolan

Prema čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 predmetna čestica spada u:

- Četvrta kategorija zemljišta (pogodna poljoprivredna zemljišta čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja).
- površina parcele = 1041 m²

2 TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama – odabrana metoda za zemljište – odabrana metoda prema čl. 24.st.1, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihoda

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

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Ova metoda nije odabrana iz razloga što zgrada nema prihodovnu namjenu.

3. PROCES PROCJENE

3.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNOSTI

A. Č.zem. 2735 k.o. Kolan

Usporedba_1, k.č. 2728/1 k.o. Kolan, T3 zona



Podaci o nekretnosti

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	655589
Datum pregleda	26.12.2018.
Vrsta nekretnosti	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3498834
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	1.537,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	405.000,00
Datum ugovora	13.12.2016
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	ŠIMUNI - TURISTIČKO NASELJE 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA - TURISTIČKO NASELJE

Usporedba_2, k.č. 2728/8 k.o. Kolan, T3 zona



Podaci o nekretnosti

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	534836
Datum pregleda	26.12.2018.
Vrsta nekretnosti	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3307506
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	813,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	205.126,45
Datum ugovora	21.12.2015
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	ŠIMUNI - TURISTIČKO NASELJE 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA - TURISTIČKO NASELJE

Usporedba_3, k.č. 3740/19 k.o. Kolan, T2 zona



Podaci o nekretnosti

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	851176
Datum pregleda	26.12.2018.
Vrsta nekretnosti	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3748635
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	635,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	260.019,13
Datum ugovora	08.02.2018
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	MANDRE - TURISTIČKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (PLANIRANA); TURISTIČKO NASELJE

Usporedba 1Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)

Šimuni, građevinsko zemljište, k.č. 2728/1 k.o. Kolan

Objavljen:	12.12.2016
Površina (m ²):	1.537,00
Cijena (kn):	405.000,00
Cijena (€):	53.745,00
Cijena (€/m ²):	34,97
Hedon. indeks:	101,4

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,54 kn

Usporedba 2Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)

Šimuni, građevinsko zemljište, k.č. 2728/8 k.o. Kolan

Objavljen:	21.12.2015
Površina (m ²):	813,00
Cijena (kn):	205.126,45
Cijena (€):	26.829,00
Cijena (€/m ²):	33,00
Hedon. indeks:	100,5

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,65 kn

Usporedba 3Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)

Mandre, građevinsko zemljište, k.č. 3740/19 k.o. Kolan

Objavljen:	8.2.2018
Površina (m ²):	635,00
Cijena (kn):	260.019,13
Cijena (€):	35.000,00
Cijena (€/m ²):	55,12
Hedon. indeks:	110,5

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,43 kn

indeks cijena stambenih nekretnina za međuvremensko izjednačenje na dan procjene: 109,33

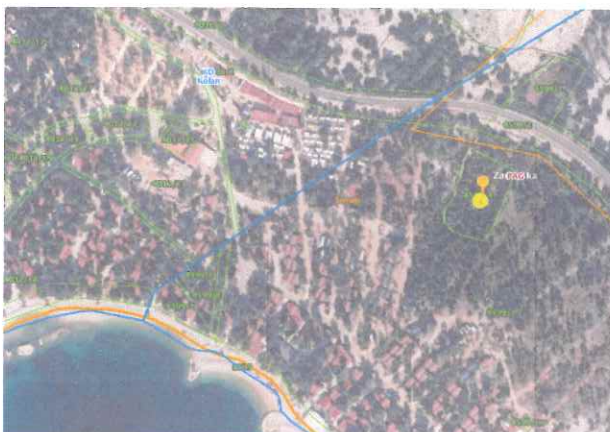
B. Č.zem. 2734/1 k.o. Kolan

Usporedba_1, k.č. 2783/3 k.o. Kolan



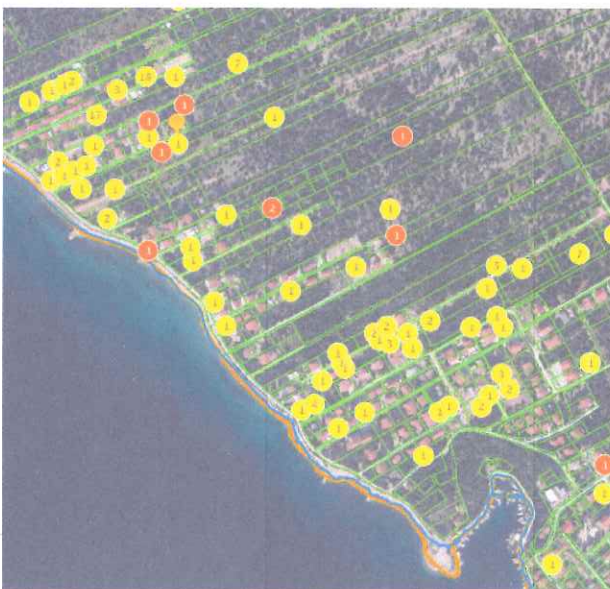
Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	777203	
Datum pregleda	26.12.2018.	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3677199	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Površina u prometu	1.593,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	238.926,77	
Datum ugovora	13.10.2017	
Status podatka	Preuzeto od PU	
Cjenovni blok	PAG - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	

Usporedba_2, k.č. 8598/4 k.o. Kolan

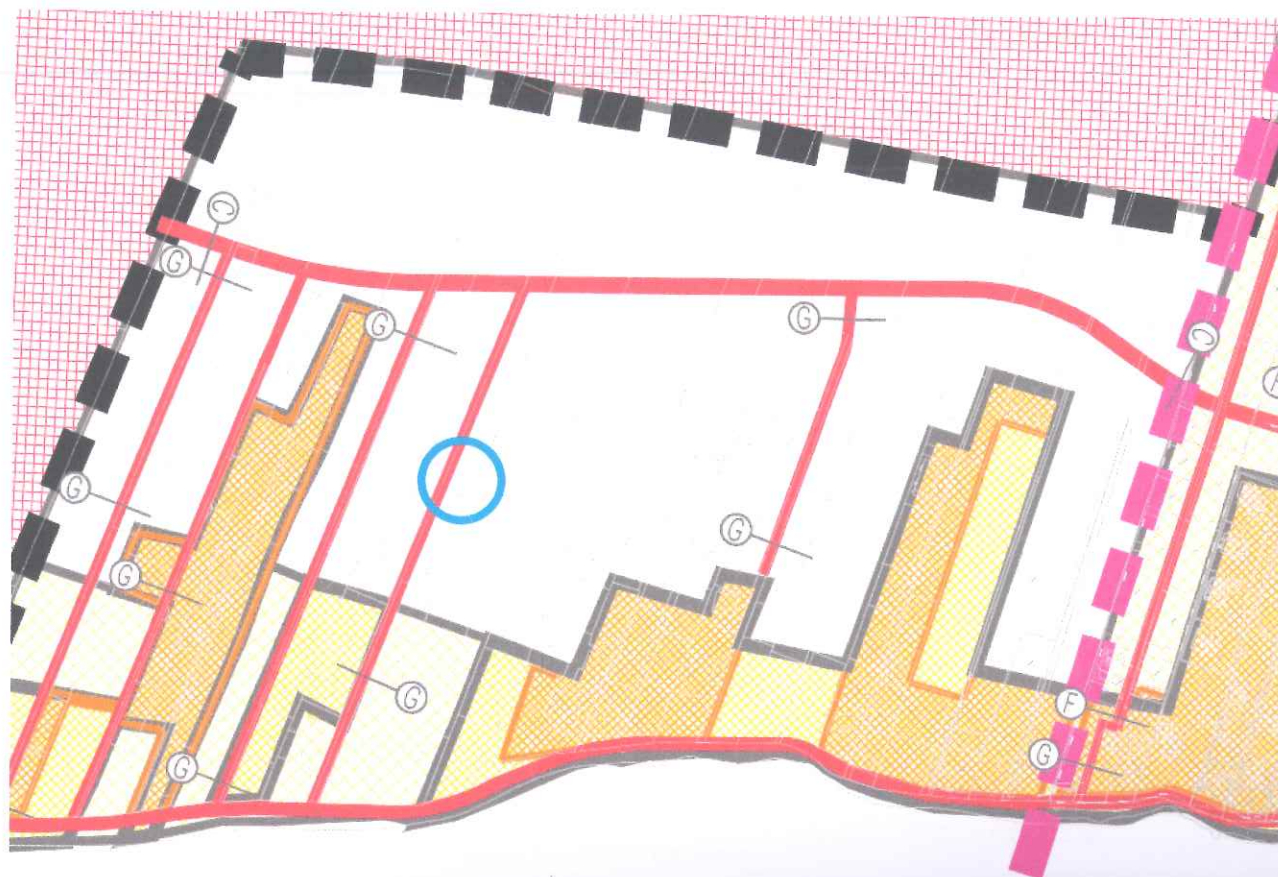


Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	635853	
Datum pregleda	26.12.2018.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)	3420978	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Površina u prometu	2.820,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	844.208,73	
Datum ugovora	15.07.2016	
Status podatka	Provedena evaluacija	
Cjenovni blok	PAG - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	

Usporedba_3, k.č. 3647/9 k.o. Kolan, PŠS-izvan građevinskog područja



Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	860147	
Datum pregleda	26.12.2018.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)	3759128	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Površina u prometu	500,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	148.150,98	
Datum ugovora	03.07.2017	
Status podatka	Preuzeto od PU	
Cjenovni blok	MANDRE - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		



RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
uvjeti provedbe zahvata u prostoru propisani s detaljnošću urbanističkog plana uređenja
(čl. 76 st. 3 Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13))



GUSTO IZGRAĐENI DIO NASELJA

Usporedba 1Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)

Šimuni, Poljoprivredno i šumsko zemljište, k.č. 2783/3 k.o. Kolan

Objavljen:	13.10.2017
Površina (m ²):	1.593,00
Cijena (kn):	238.926,77
Cijena (€):	31.860,00
Cijena (€/m ²):	20,00
Hedon. indeks:	108,7

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,50 kn

Usporedba 2Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)

Šimuni, Poljoprivredno i šumsko zemljište, k.č. 8598/4 k.o. Kolan

Objavljen:	15.7.2016
Površina (m ²):	2.820,00
Cijena (kn):	844.208,73
Cijena (€):	112.800,00
Cijena (€/m ²):	40,00
Hedon. indeks:	101,8

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,48 kn

Usporedba 3Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine)

Mandre, Poljoprivredno i šumsko zemljište, k.č. 3647/9 k.o. Kolan

Objavljen:	3.7.2017
Površina (m ²):	500,00
Cijena (kn):	148.150,98
Cijena (€):	20.000,00
Cijena (€/m ²):	40,00
Hedon. indeks:	105,5

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,41 kn

indeks cijena stambenih nekretnina za međuvremensko izjednačenje na dan procjene:

109,33

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih objekata HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

3.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serij

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

A) Č.zem. 2735 k.o. Kolan

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Šimuni	53.745,00	101,4	109,3	1,08	57.953,85	37,71
Šimuni	26.829,00	100,5	109,3	1,09	29.183,31	35,90
Mandre	35.000,00	110,5	109,3	0,99	34.616,88	54,51
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						42,71

B) Č.zem. 2734/1 k.o. Kolan

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Šimuni	31.860,00	108,7	109,3	1,01	32.053,50	20,12
Šimuni	112.800,00	101,8	109,3	1,07	121.143,65	42,96
Mandre	20.000,00	105,5	109,3	1,04	20.733,93	41,47
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						34,85

3.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

a) Č.zem. 2735 k.o. Kolan

	Procjenjivana nekretnina Šimuni	Usporedba Nr. 1 Šimuni	Usporedba Nr.2 Šimuni	Usporedba Nr.3 Mandre
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	57.954	29.183	34.617
Netto korisna površina	1.201,00	1.537,00	813,00	635,00
Cijena po metru kvadratnom	--	37,71	35,90	54,51
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Lokacija	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	42,71	38	36	55
Cestovni pristup	dobar	isti	isti	isti
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	42,71	38	36	55
Oblik zemljišta	dobar	dobar	loš	dobar
Prilagodba	1	1,00	1,20	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	45,10	38	43	55
Kategorija zemljišta	1	1	1	2
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,20
Prilagođena prodajna cijena po m2	48,73	38	43	65
Komunalna infrastruktura	minimalna (kolni pristup)	ista	ista	ista
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	48,73	38	43	65
Iskoristivost (kisan), (prilog 11 Pravilnika)	1	1	1	1
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	48,73	38	43	65
Veličina zemljišta	1.201	1.537	813	635
Prilagodba	1	1,00	1,10	1,20
Prilagođena prodajna cijena po m2	54,53	38	47	79
Indikator vrijednosti po m2	55	38	47	79

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)

0,00%

24,24%

30,56%

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost po m2	55
Prometna vrijednost	66.055
ZAOKRUŽENO	66.100

b) Č.zem. 2734/1 k.o. Kolan

	Procjenjivana nekretnina Šimuni	Usporedba Nr.1 Šimuni	Usporedba Nr.2 Šimuni	Usporedba Nr.3 Mandre
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	32.053	121.144	20.734
Netto korisna površina	1.041,00	1.593,00	2.820,00	500,00
Cijena po metru kvadratnom	--	20,12	42,96	41,47
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Lokacija	dobra	lošija	ista	bolja
Prilagodba	1	1,10	1,00	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	34,14	22	43	37
Cestovni pristup	dobar	isti	loš	bolji
Prilagodba	1	1,00	1,20	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	35,76	22	52	34
Oblik zemljišta	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	35,76	22	52	34
Kategorija zemljišta	4	4	4	4
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	35,76	22	52	34
Komunalna infrastruktura	minimalna (kolni pristup)	ista	lošije	bolja
Prilagodba	1	1,00	1,10	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	36,36	22	57	30
Iskoristivost (kisan), (prilog 11 Pravilnika)	1	1	1	1
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	36,36	22	57	30
Veličina zemljišta	1.041	1.593	2.820	500
Prilagodba	1	1,00	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m2	39,25	22	62	33
Indikator vrijednosti po m2	39	22	62	33
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		9,09%	31,13%	-24,70%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK				
Usklađena vrijednost po m2	39			
Prometna vrijednost	40.599			
ZAOKRUŽENO	40.600			

4. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Prema svemu navedenom mišljenja sam da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan 26.10.2018. godine razumno predstavljena iznosom od:

Za č.zem. 2735 k.o. Kolan

491.000,00 Kn ~ 409,00 kn/m²

66.100,00 € ~ 55,00 €/m²

Za č.zem. 2734/1 k.o. Kolan

301.000,00 Kn ~ 289,00 kn/m²

40.600,00 € ~ 39,00 €/m²

1 € = 7,422716 KN (od 26.10.2018.)

Napomena: zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno čl. 68. st.5 Pravilnika

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini.

NAPOMENA: U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi.

Procjenu izradio:

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina



5. FOTOGRAFIJE



č.z. 2735 k.o. Kolan



č.z. 2735 k.o. Kolan



č.z. 2735 k.o. Kolan



dio č.z. 2735 i dio 2734/1 k.o. Kolan



č.z. 2734/1 k.o. Kolan



č.z. 2734/1 k.o. Kolan

8. FOTOGRAFIJE

