

Broj elaborata: 136/2023
U Sl. Brodu, listopad 2023 .

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Građevinsko zemljište
Lokacija: Ulica Požari bb, 22 244 Betina
z.k.ul. 4440, k.č. 1905/4, k.o. Murter Betina
z.k.ul. 6445, k.č. 1905/2, k.o. Murter Betina
Naručitelj: Tomislav Lucić, Dolač 8A, 34 310 Pleternica, OIB 52532542300
Svrha:

Procijenitelj:
Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti



Datum procjene : 02.10.2023.

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
 - A. 1. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
 - A. 3. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija



RJEŠENJE

Sukinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave, Dubravka Šimić, povodom zahtjeva pravne osobe "SB CONSULTING" d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonski Brod, Kašava Sandora Dalskog 10, zastupane po direktoru Dubravku Četebiću, dipl. ing. iz Slavonskog Broda, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i u vezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14 i 123/15, dalje u tekstu: Pravilnik).

riješilo je

I. Pravnoj osobi "SB Consulting" d.o.o. za projektiranje i nadzor (OIB: 12443068329) MBŠ 030177279 iz Slav. Broda, Kašava Sandora Dalskog 10

s danom 14. studenog 2021. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti na vrijeme od 4 (četiri) godine

II. Imenovani pravna osoba dužna je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točke 7. Pravilnika, biti razriješen

Obrazloženje

1. Pravna osoba "SB Consulting" d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonskog Broda, Kašava Sandora Dalskog 10, podno je sukladno odredbi članka 12. stavka 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnosti.

2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj može kao pravna osoba ispunjavati potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu od 14. studenog 2017. (poslovni broj: 4-Su-344/2017, utvrđeno je da podnositelj zahtjeva s danom 14. studenog 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, rješeno je kao u izradi rješenja

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika

Sukinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dostavliti:

1. "SB Consulting" d.o.o. iz Slavonskog Broda, K.Š. Dalskog 10
2. Općinski sudovi - Slav. Brod i Požege
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
4. Split

RJEŠENJE

Sukinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 136/19) i u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15 i 61/19 - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Dubravka Četebića iz Slav. Broda, K.Š. Dalskog 14, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnosti

riješilo je

I. Dubravko Četebić, dipl. ing. grad., OIB: 76317002406, sin Antuna i Nade i Matiljević, rođ. 26. srpnja 1981. u Zagrebu, s prebivalištem u Slav. Brodu, K.Š. Dalskog 14, državljanin Republike Hrvatske

s danom 9. lipnja 2021. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godine

II. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 1. u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen

Obrazloženje

1. Dubravko Četebić, dipl. ing. grad., podnio je sukladno odredbi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjene nekretnosti.

2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj može kao fizička osoba ispunjavati potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 9. lipnja 2017. broj 4-Su-220/2016 utvrđeno je da podnositelj zahtjeva s danom 9. lipnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 48. Zakona o državnim službenicima

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, rješeno je kao u izradi rješenja

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika

Sukinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dostavliti:

1. Dubrovnik Četebić, Slav. Brod, K.Š. Dalskog 14
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požege
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Split

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Tomislav Lucić, Dolač 8A, 34 310 Pleternica, OIB 52532542300
Nekretnina: Građevinsko zemljište
Lokacija: Ulica Požari bb, 22 244 Betina
z.k.ul. 4440, k.č. 1905/4, k.o. Murter Betina
z.k.ul. 6445, k.č. 1905/2, k.o. Murter Betina

Upućeni smo izraditi Procjenu sadašnje vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene.

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procijenitelj:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima

(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 88/17, 90/20, 1/21)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

(NN 93/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 59/20)

Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave

HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.

Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2023. godine, Državni zavod za statistiku

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku od 02.10.2023.

2. Posjedovni list od 02.10.2023. godine

3. Izvod iz katastarskog plana od 02.10.2023. godine

Napomene i ograde:

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Građevinsko zemljište
 Lokacija : Ulica Požari bb, 22 244 Betina
 Naručitelj: Tomislav Lucić, Dolač 8A, 34 310 Pleternica, OIB 52532542300
 Korisnik procjene: -
 Dan kakvoće 28.09.2023.
 Dan vrednovanja 02.10.2023.
 Osnova procjene : Tržišna vrijednost
 Namjena procjene : -
 Regija Regija 5 - Dalmacija
 Županija - tržišna zona 1810 Šibensko-kninska županija – zona I
 Tržišni položaj 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
 Kategorija lokacije / tip lokacije II / A
 Z.K. izvadak: od 02.10.2023.
 Općinski sud: Šibenik

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Murter Betina	4440	1905/4	-	Murter Betina	1905/4	5122	268
	6445	1905/2			1905/2		275
							543

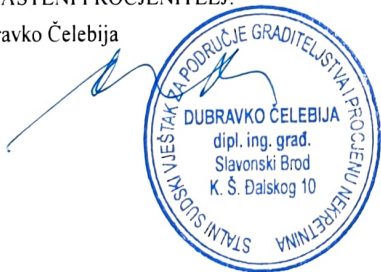
Opis nekretnine: Vrt
 Površina čest: 268 m2
 Vlasnik: zkul 4440 1/2 Tofrado proizvodnja d.o.o., Ante Starčevića 16, Pleternica
 40/268 Lenk Anja, Njemačka, Mainz
 49/268 Tofrado proizvodnja d.o.o., Ante Starčevića 16, Pleternica
 45/268 Misanec Claudia Maria Hedwig, Mainz
 Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
 Opis nekretnine: Vrt
 Površina čest: 275 m2
 Vlasnik: zkul 6445 1/2 Tofrado proizvodnja d.o.o., Ante Starčevića 16, Pleternica
 1/2 Tofrado proizvodnja d.o.o., Ante Starčevića 16, Pleternica
 Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
 Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
 Podaci u ZK i Katastru usklađeni
 Nekretnina ima direktni pristup na JPP
 Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
 Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke
 Klasifikacija nekretnine 16 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
 Razvoj (dozvole) -
 Napomene : -

Tržišna vrijednost:

k.č. 1905/4	41.215,72	€	ili	310.539,84	Kn
k.č. 1905/2	42.292,25	€	ili	318.650,96	Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

Dubravko Čelebija



DIREKTOR :

Ines Čelebija



C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredoziemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjeveličke europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Murter je sjevernodalmatinski otok površine 17,58 km². u Šibensko-kninskoj Županiji. Naselja na otoku su Betina, Tisno, Jezera i Murter koji je najveće i najstarije mjesto na otoku, a s kopnom je spojen kratkim mostom u mjestu Tisno. Otok Murter danas je značajna turistička destinacija s brojnim kulturno-povijesnim znamenitostima, prirodnim plažama i nenaseljenim otocima u neposrednoj blizini.

Nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište koje se nalazi u na otoku Murter, naselja Betina, u središnjem dijelu naselja na adresi ulica Požari bb. U okolici su također građevinska zemljišta i stambene zgrade.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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.

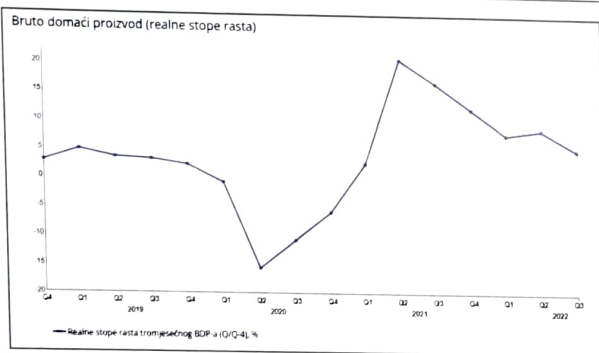
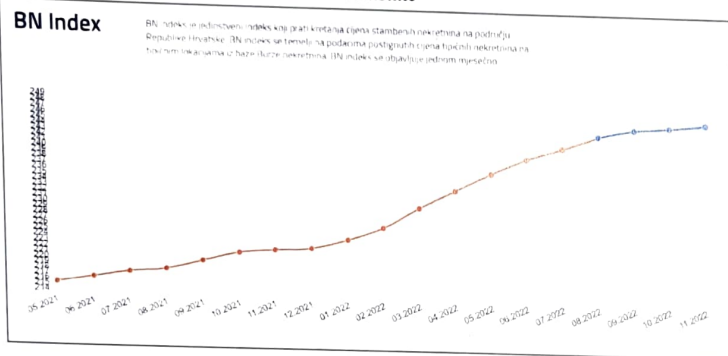
Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

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.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,80	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

* izvor: www.dsz.hr

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

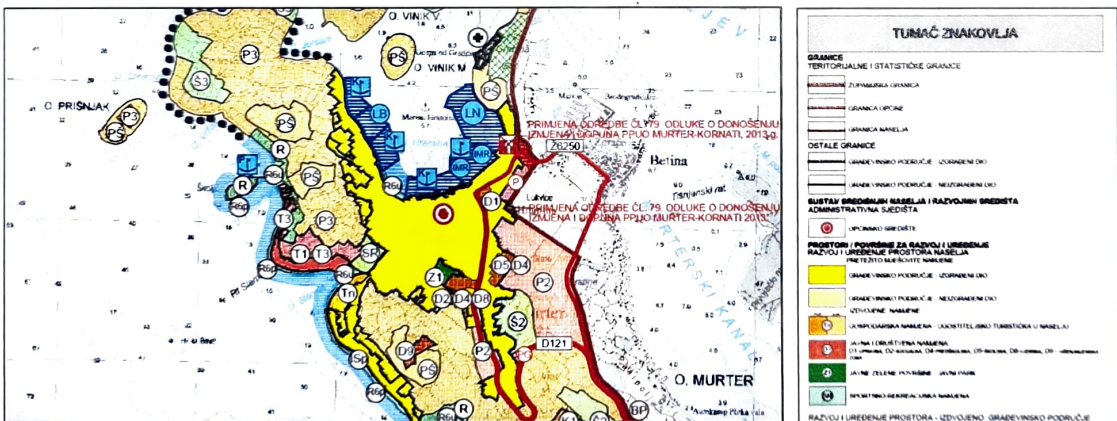
Nekretninu smo pregledali 28.09.2023. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I elaborata.
Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	središnji dio naselja
Oblik	nepravilan
Topografija terena	ravno
Infrastruktura	nema
Pristup na JPP	ima
Nefinancijski tereti	nema
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište
Prostorno-planska dok	Izmjene i dopune PPUO Murter Kornati
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište.



3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



4. METODA PROCJENE

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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (K_i) definirana je Pravilnikom o metodama procjene-Prilog I I preko koeficijenta za preračunavanje (K_P)

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine - poljoprivredni dio zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

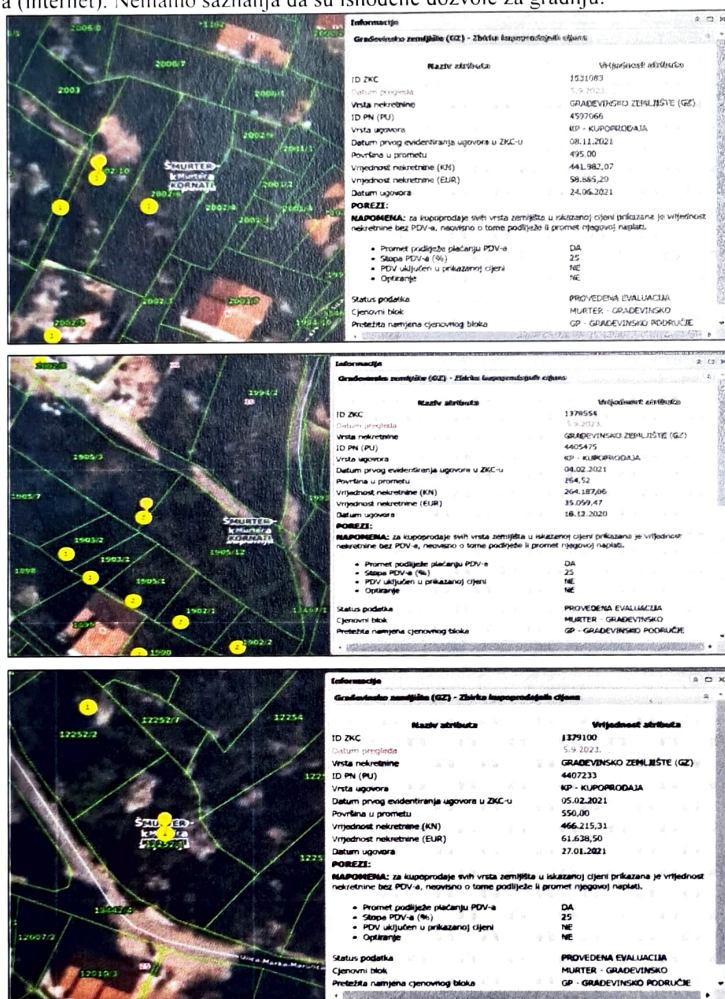
Građevinsko zemljište u Murteru. Zemljište je površine 495,00 m², namjena je građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 24.06.2021. za iznos od 58.885,20 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Murteru. Zemljište je površine 264,52 m², namjena je građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 18.12.2020. za iznos od 35.059,47 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Murteru. Zemljište je površine 550,00 m², namjena je građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 27.01.2021. za iznos od 61.638,50 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - k.č.br. 1905/4

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Murter	Murter	Murter	Murter
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2023	2Q2021	4Q2020	1Q2021
	Površina (m2)	268	495	265	550
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Cijena (€)	-	58.885	35.059	61.639
	Cijena po m2	-	119,0	132,5	112,1
	Protok vremena	3Q2023	2Q2021	4Q2020	1Q2021
	DZS indeksi cijena nekretn.	166,65	134,34	127,61	132,80
	Vremensko usklađenje	-	24,1%	30,6%	25,5%
	Korigirana vrijednost po m2	-	147,63	173,10	140,65
	Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	268	495	265	550
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
	Korigirana vrijednost po m2	153,79	147,6	173,1	140,6
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	153,8	147,6	173,1	140,6
	Odstupanje od prosjeka		-6,2	19,3	-13,1
	Kvadrat odstupanja	583,4	38,0	372,7	172,8
	Standardna devijacija - σ		13,9		
	Dvostruka devijacija - 2σ		27,9		
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		-4% prihvatljivo	13% prihvatljivo	-9% prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	268,00 m2
Vrijednost po m2	153,79 €/m2
Tržišna vrijednost	41.215,72 €

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta - k.č.br. 1905/2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Murter	Murter	Murter	Murter
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2023	2Q2021	4Q2020	1Q2021
	Površina (m2)	275	495	265	550
	Cijena (€)	-	58.885	35.059	61.639
	Cijena po m2	-	119,0	132,5	112,1
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	3Q2023	2Q2021	4Q2020	1Q2021
	DZS indksi cijena nekretn.	166.65	134,34	127,61	132,80
	Vremensko usklađenje	-	24,1%	30,6%	25,5%
	Korigirana vrijednost po m2	-	147,63	173,10	140,65
	Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	275	495	265	550
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
	Korigirana vrijednost po m2	153,79	147,6	173,1	140,6
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	153,8	147,6	173,1	140,6
	Odstupanje od prosjeka		-6,2	19,3	-13,1
	Kvadrat odstupanja	583,4	38,0	372,7	172,8
	Standardna devijacija - σ		13,9		
	Dvosturuka devijacija - 2σ		27,9		
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		-4%	13%	-9%
	Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	275,00	m2
Vrijednost po m2	153,79	€/m2
Tržišna vrijednost	42.292,25	€

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za

za nekretninu:

Gradevinsko zemljište

na adresi:

Ulica Požari bb, 22 244 Betina

z.k.ul. 4440, k.č. 1905/4, k.o. Murter Betina

z.k.ul. 6445, k.č. 1905/2, k.o. Murter Betina

naručitelj:

Tomislav Lucić, Dolač 8A, 34 310 Pleternica, OIB 52532542300

Mišljenja smo da je na dan

02.10.2023.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Srednji tečaj HNB

k.č. 1905/4	41.215,72	€	ili	310.539,84	Kn
k.č. 1905/2	42.292,25	€	ili	318.650,96	Kn

7,53450

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina



DIREKTOR

INES ČELEBIJA, univ.bacc.oec.



U Sl. Brodu listopad 2023 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 02.10.2023. 12:27

Katastarska općina: 330124, MURTER BETINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17310/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4440

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			javno	člivi	m2	
1.	1905/4	VRT			268	
		UKUPNO:			268	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/2	TOFRADO PROIZVODNJA D.O.O., OIB: 18367522457, ANTE STARČEVIĆA 16, 34310 PLETERNICA	
5. Suvlasnički dio: 40/268	LENK ANJA, OIB: 74341282839, NJEMAČKA, 55128 MANZ, GUERTLERSTR. 20	
6. Suvlasnički dio: 49/268	TOFRADO PROIZVODNJA D.O.O., OIB: 18367522457, ANTE STARČEVIĆA 16, 34310 PLETERNICA	
7. Suvlasnički dio: 45/268	MISANEC CLAUDIA MARIA HEDWIG, OIB: 03559670723, DRECHSLERWEG 18, 55128 MANZ, NJEMAČKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 3 (1/2)			
5.1	Zaprimljeno 06.12.2018.g. pod brojem Z-16355/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini sklopljenog dana 22. studenog 2018. god., solemniziranog po jav. bilj. Mario Včelik iz Požege dana 04. prosinca 2018. god pod poslovnim brojem OV-5937/2018, uknjižuje se na teret 1/2 dijela VI. Tofrado trgovina d.o.o. pravo zalogu u iznosu od EUR 614.706,00 (šestočetmaestisućasedamstošesteura) protuvrijednosti u kunama obračunato po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, s ugovornim kamatama po promjenjivoj stopi koja je jednaka zbroju tromjesečnog EURIBOR-a i marže u iznosu od 4,00% godišnje, zakonske zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	614.706,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK, vezano uz B 3 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 06.12.2018.g. pod brojem Z-16355/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Z.U. 1979 K.O. Pletemica, Općinski sud u Požegi.		na 5.1
6. Na suvlasnički dio: 7 (45/268)			
6.1	Zaprimljeno 29.07.2020.g. pod brojem Z-9084/2020 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, Na temelju Ugovora o darovanju nekretnina od 29.07.2020., koji je potvrđen pod brojem OV-4456/2020 kod javnog bilježnika Mire Grbac iz Vodica dana 29.07.2020., i Obavijeti o namjeni zemljišta od 15. listopada 2020., Klasa: 034-04/20-01/30, ur. br. 2182/18-04/3-20-2 Općine Murter-Komati na teret 45/268 dijela nekretnine iz A lista vl. Misanec Claudia Maria Hedwig a u korist: MIŠANEC ZVONIMIR, OIB: 92232032578, ULICA POŽARI 6A, 22243 MURTER		vezano uz B 7 (7.1)
9. Na suvlasnički dio: 3 (1/2)			
9.1	Zaprimljeno 28.09.2023.g. pod brojem Z-17310/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG OVR-653/2023 28.09.2023, POTVRDA OVR-653/2023 28.09.2023		vezano uz B 3 (1.1)
10. Na suvlasnički dio: 6 (49/268)			
10.1	Zaprimljeno 28.09.2023.g. pod brojem Z-17310/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG OVR-653/2023 28.09.2023, POTVRDA OVR-653/2023 28.09.2023		vezano uz B 6 (6.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.10.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TIŠNO
Stanje na dan: 02.10.2023. 12:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330124, MURTER BETINA

Broj ZK uložka: 6445

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15388/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1905/2	VRT			275	
2.	1905/7	VRT			356	
		UKUPNO:			631	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 TOFRADO PROIZVODNJA D.O.O., OIB: 18367522457, ANTE STARČEVIĆA 16, 34310 PLETERNICA	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 TOFRADO PROIZVODNJA D.O.O., OIB: 18367522457, ANTE STARČEVIĆA 16, 34310 PLETERNICA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	4.1 Zaprimito 06.12.2018.g. pod brojem Z-16355/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini sklopljenog dana 22. studenog 2018. god., solemniziranog po jav. blj. Mario Včelik iz Požege dana 04. prosinca 2018. god pod poslovnim brojem OV-5937/2018, uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga u iznosu od EUR 614.706,00 (šestočetnaestisućasedamstošesteur) protivvrijednosti u kunama obračunato po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, s ugovornim kamatama po promjenjivoj stopi koja je jednaka zbroju tromjesečnog EURIBOR-a i marže u iznosu od 4,00% godišnje, zakonske zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	614.706,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	4.2 Zaprimito 06.12.2018.g. pod brojem Z-16355/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Z.U.1979 K.O. Pleternica, Općinski sud u Požegi.		na 4.1
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 28.07.2023.g. pod brojem Z-13761/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG 28.07.2023, POTVRDA 28.07.2023, Temeljem odredbe čl. 90. st. 1ZZK i prijedloga za ovrhu koji je zaprimljen dana 31.07.2023., kod Općinskog suda u Šibeniku pod poslovnim brojem Ovr- 436/2023 zabilježba pokrenutog postupka u predmetu ovrhovoditelja Experta grupa d.o.o., OIB: 76603559319, protiv ovršenika TOFRADO PROIZVODNJA d.o.o., OIB: 18367522457, na kat. čest. 1905/2, 1905/7.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 31.08.2023.g. pod brojem Z-15388/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE 30.08.2023		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

Stanje na dan: 02.10.2023. 12:37

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MURTER BETINA (Mbr. 330124)
Posjedovni list: 5122

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	TOFRADO TRGOVINA D.O.O., ANTE STARČEVIĆA 16, PLETERNICA (VLASNIK)	18367522457
1/2	PAIĆ BOŽIDAR, DUDOVEC 26, ZAGREB (VLASNIK)	

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	Priznjudba
		1905/2	GORIČINE	275	22		
			VOCNJAK	275			
		1905/4	GORIČINE	268	22		
			VOCNJAK	268			
		1905/7	GORIČINE	356			
			VOCNJAK	356			
Ukupna površina katastarskih čestica				899			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.