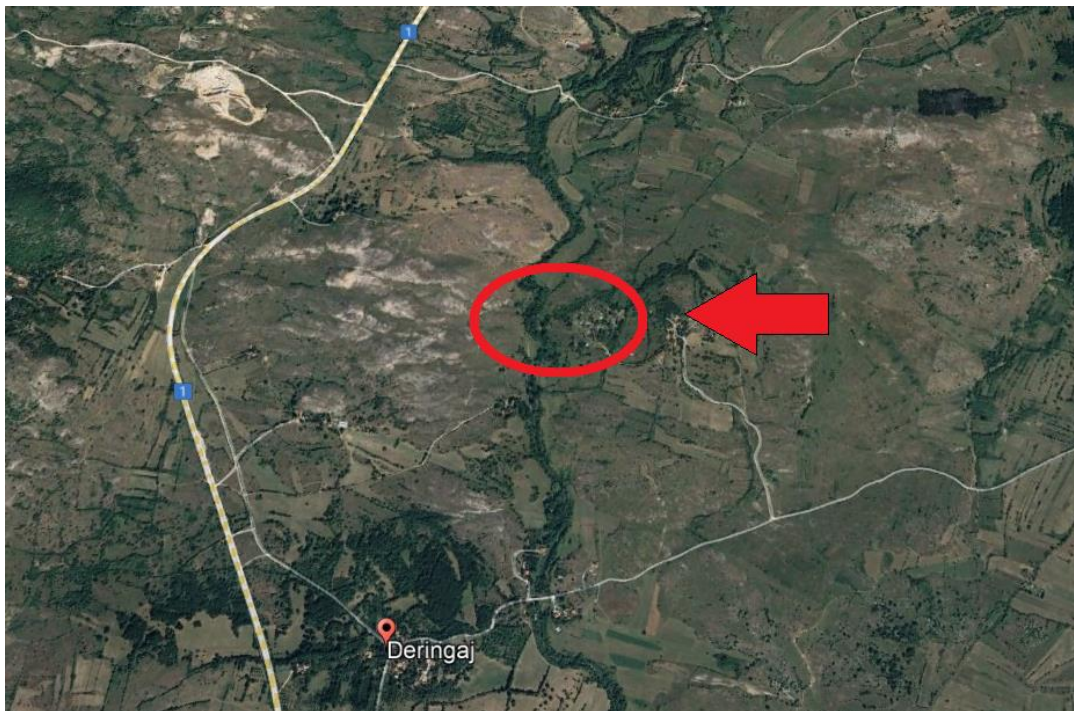




Mario Kalmeta, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina
Ulica Denisa Bajla 37, 23 000 Zadar
Tel/fax: 023/ 31 56 75 Mob: 098 449 321
e-mail: partnerdoo@inet.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: PE-25-24



Vrsta nekretnine:	GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Broj zemljišta (kat.čestice):	k.č.br. 452, 454, 455, 463, 464, 465, 614, 616 k.o. DERINGAJ
Broj ZK uložka.:	Broj ZK uložka: 250, Katastarska općina: DERINGAJ
Predmet procjene/površina:	P = 4693 m2 + 1122 m2 + 10545 m2 + 8851 m2 + 615 m2 + 3528 m2 + 3230 m2 + 1982 m2 = 34566 m2
Lokacija/adresa:	Zadarska županija, Općina Gračac Naselje Deringaj, Predio Radoševići
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj:	TRUST SERVICE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30689656949, KULINA 5, TRIBANJ 23244 STARIGRAD PAKLENICA
Datum vrednovanja:	30.07.2024.
Ukupna tržišna vrijednost:	ZAOKRUŽENO: 66.900,00 EUR
Procjenitelj:	Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

Zadar, 30.07.2024. godine

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OČEVIDA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
13. PRILOG

2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-373/20-5
Zadar, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

riješio je

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra, Denisa Bajla 37, OIB: 60872089857, rođen 13. kolovoza 1966. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 15. prosinca 2020. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. podnio je 2. studenoga 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su: 564/16 od 14. prosinca 2016., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o radnom odnosu, potvrdnice o stručnom usavršavanju, polica Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 564/16 utvrđeno je da Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 14. prosinca 2016. na rok od četiri godine.

Potvrdom o zaposlenju koju je izdao Partner d.o.o. Zadar, potvrđuje se da je Mario Kalmeta zaposlen u istom na radnom mjestu direktora od 2008. na neodređeno vrijeme.

Dostavljenom policom Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 18. siječnja 2020. do 18. siječnja 2021. na iznos od 200.000,00 kn.

Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane člancima 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., Zadar, Denisa Bajla 37,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

PROPISI O VLASNIŠTVU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

GRADITELJSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 68/20)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15)

JAVNO DOSTUPNI PODACI:

- Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)
- Prostorni plan uređenja Općine Gračac - izmjene i dopune ("Službeni glasnik Općine Gračac" br. 3/22)
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Gračac ("Službeni glasnik Općine Gračac" br. 1/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici www.dzs.hr
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici www.ispu.mgipu.hr
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majčica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

Napomena:

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, ISPU e-nekretnine, grafički izvod iz PPU-a,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procjenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

4. **ZADATAK**

Na zahtjev naručitelja dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene su čestice k.č.br. 452, 454, 455, 463, 464, 465, 614, 616 sve k.o. DERINGAJ, prema upisu u zk.ul. 250 k.o. DERINGAJ, ukupne površine $P = 34566 \text{ m}^2$, u naravi zemljište izvan i unutar granica građevinskog područja naselja:

1. k.č.br. 452 k.o. DERINGAJ ($P = 4693 \text{ m}^2$),
2. k.č.br. 454 k.o. DERINGAJ ($P = 1122 \text{ m}^2$),
3. k.č.br. 455 k.o. DERINGAJ ($P = 10545 \text{ m}^2$),
4. k.č.br. 463 k.o. DERINGAJ ($P = 8851 \text{ m}^2$),
5. k.č.br. 464 k.o. DERINGAJ ($P = 615 \text{ m}^2$),
6. k.č.br. 465 k.o. DERINGAJ ($P = 3528 \text{ m}^2$),
7. k.č.br. 614 k.o. DERINGAJ ($P = 3230 \text{ m}^2$),
8. k.č.br. 616 k.o. DERINGAJ ($P = 1982 \text{ m}^2$).

Ukupna površina: $P = 4693 + 1122 + 10545 + 8851 + 615 + 3528 + 3230 + 1982 = 34566 \text{ m}^2$

Svrha procjene je utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja, datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine: 30.07.2024.

Dan kakvoće, datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine: 30.07.2024.

Opis procjenjivane nekretnine:

Procjenjivana nekretnina je zemljište oznake k.č.br. 452, 454, 455, 463, 464, 465, 614, 616 sve k.o. DERINGAJ, ukupne površine $P = 4693 \text{ m}^2 + 1122 \text{ m}^2 + 10545 \text{ m}^2 + 8851 \text{ m}^2 + 615 \text{ m}^2 + 3528 \text{ m}^2 + 3230 \text{ m}^2 + 1982 \text{ m}^2 = 34566 \text{ m}^2$.

Predmetne čestice se nalaze položene na okupu, odnosno čestice oznake k.č.br. 454, 455, 463, 464, 465 su međusobno povezane i čine jednu cjelinu-povezani kompleks zemljišta. Čestice oznake k.č.br. 452, 614, 616 su položene odvojeno na udaljenosti do 50 m te nisu spojene s prije navedenim česticama već se između njih nalaze druge katastarske čestice. Do predmetne nekretnine oznake k.č.br. 452 vodi bijeli put.

Predmetne čestice u naravi čine zemljište većim dijelom izvan granica građevinskog područja-poljoprivredno zemljište i zemljište manjim dijelom unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja-građevinsko zemljište.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI:

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GRAČAC
Stanje na dan: 04.07.2024. 09:58

Katastarska općina: 311090, DERINGAJ

Broj ZK uložka: 250

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5010/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	452		BILJEZI ORANICA PAŠNJAK	4693 719 3974	
2.	454		BILJEZI LIVADA	1122 1122	
3.	455		BILJEZI POMOĆNI OBJEKT PAŠNJAK	10545 70 10475	
4.	463		LUKA PAŠNJAK	8851 8851	
5.	464		LUKA ORANICA	615 615	
6.	465		LUKA PAŠNJAK	3528 3528	
7.	614		GREB ORANICA	3230 3230	
8.	616		LUKA ORANICA NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1982 1320 662	
UKUPNO:				34566	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Zaprimljeno 18.09.2023.g. pod brojem Z-7539/2023		
1.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 141. st. 3. i 4. Zakona o gradnji (" NN" 175/03 i dr.) zabilježuje se da je zgrada izgrađena na č.zem. 455 upisana bez lokacijske, građevinske i uporabne dozvole. (Zabilježba upisana od poslovnim brojem Zp- 652/06).	

NAPOMENA VJEŠTAKA:

U izvadku iz BZP-a je zabilježeno da je zgrada izgrađena na č.zem. 455 (POMOĆNI OBJEKT površine 70 m2) upisana bez lokacijske, građevinske i uporabne dozvole.

Kako u trenutku izrade ovog elaborata procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koja se odnosi na legalnost zgrade, smatra se da ista nije legalna u prostoru.

4.1. PODACI O NEKRETNINI

Predmet procjene:

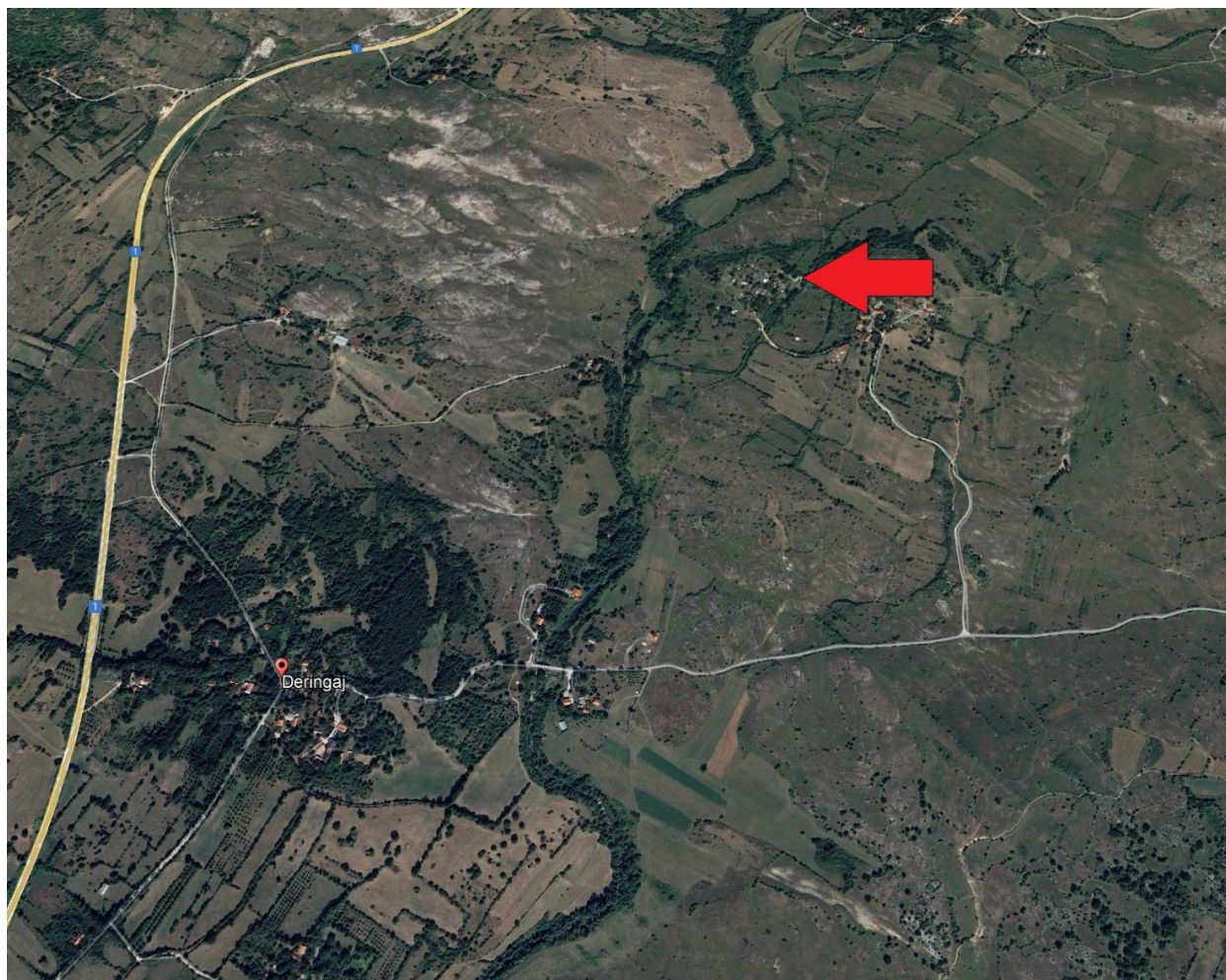
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
k.č.br. 452, 454, 455, 463, 464, 465, 614, 616 sve u
k.o. DERINGAJ
UKUPNA POVRŠINA: P = 4693 m² + 1122 m² + 10545 m²
+ 8851 m² + 615 m² + 3528 m² + 3230 m² + 1982 m²
= 34566 m² m²

Lokacija/adresa nekretnine:

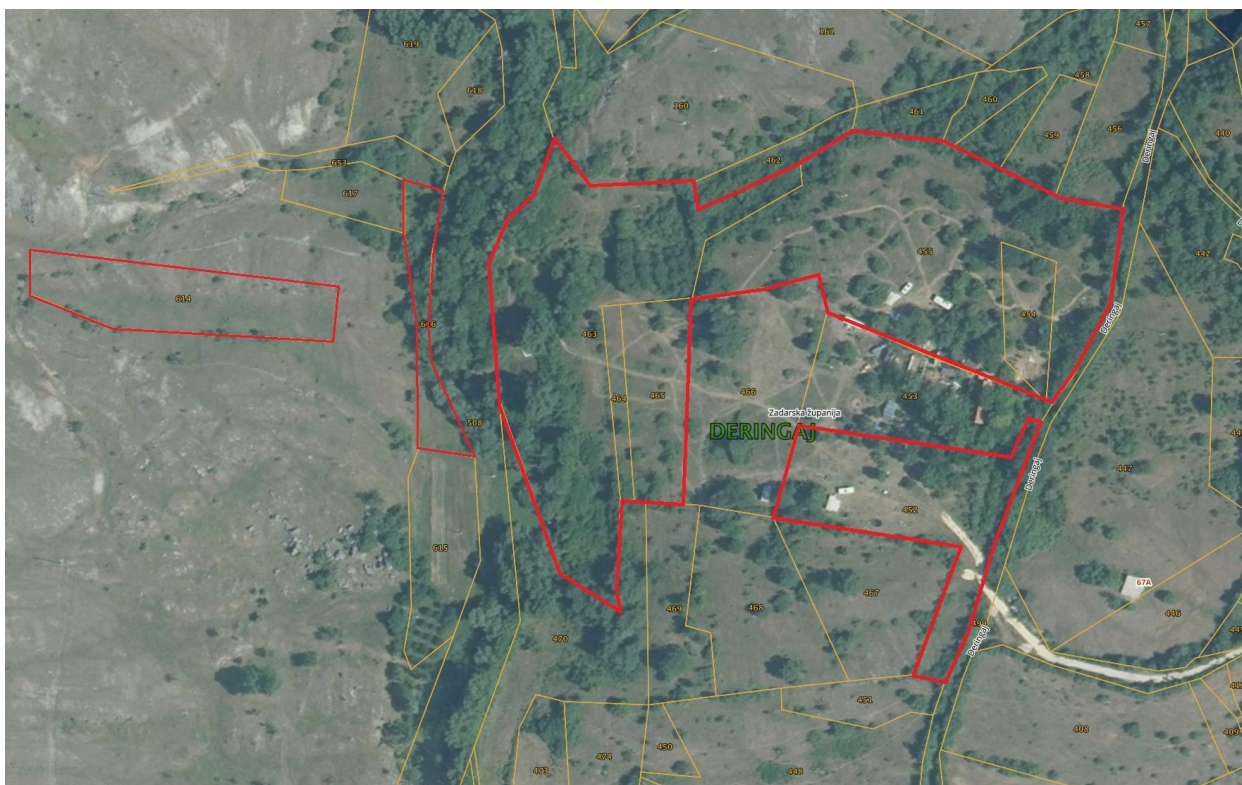
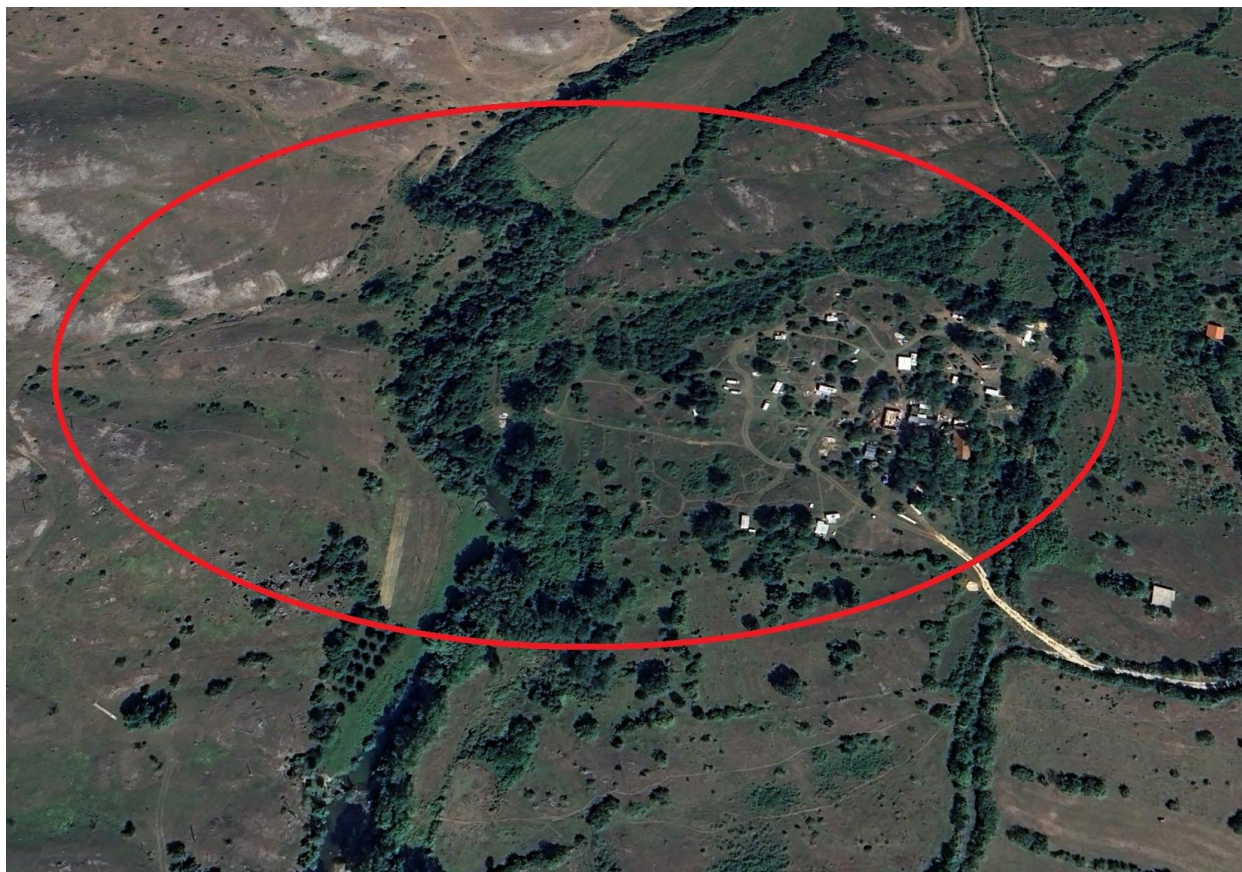
Zadarska županija, Općina Gračac
Naselje Deringaj, Predio Radoševići

Kartografski prikaz:

Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u prostorne podatke-katastarski plan (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša i sve ostale odlučne činjenice.



Lokacija nekretnine na satelitskom snimku



Lokacija nekretnine na katastarskom planu

4.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

POLOŽAJ:

Lokacija promatranog zemljišta je na području općine Gračac.

Općina Gračac se nalazi u prostornom sustavu Zadarske županije, a površinom od 955 km² predstavlja teritorijalno najveću općinu u županiji.

Položaj Općine Gračac u Zadarskoj županiji



Položaj Općine Gračac u Republici Hrvatskoj



Općina Gračac na sjeveru i sjeveroistoku graniči s Bosnom i Hercegovinom, na sjeverozapadu i zapadu s općinama Ličko-senjske županije (Udbina, Lovinac i Donji Lapac), na jugu s općinama Zadarske županije (Jasenice i Obrovac) te na jugoistoku s općinom Ervenik i gradom Kninom iz Šibensko-kninske županije. Općina Gračac u svojem sastavu ima 39 naselja, koja su okupljena oko sjedišta Gračaca.

Prostor općine Gračac ima važan geoprometni položaj preko kojeg se ostvaruje međusobno prometno povezivanje cjelokupnog teritorija kako Republike Hrvatske tako i Zadarske županije. Ovim područjem prolaze javne ceste i željezničke pruge. Autoceste na ovom području nema, međutim, stanovnici Općine Gračac imaju priključak na autocestu preko raskrižja Sveti Rok na 25 km udaljenosti od središta Općine. Zbog svojih geomorfoloških obilježja ovo područje se smatra brdsko-planinarskim područjem.

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine na području Općine Gračac živi 4 690 stanovnika. Gustoća naseljenosti iznosi 4,9 stanovnika na km².

LOKACIJA

Mikrolokacija promatranog zemljišta ju na području Općine Gračac u naselju Deringaj. Prema popisu stanovništva iz 2011., Deringaj je imao 77 stanovnika.

Naselje Deringaj se nalazi sjeveroistočno od Gračaca, s istočne strane državne ceste D1.

Pristup izdvojenom građevinskom području izvan naselja Deringaj, predio Radoševići, je asfaltiranom lokalnom cestom L63031 Deringaj (D1) – Gubačevo polje, preko mosta preko rijeke Otuča, i dalje sjeverno neasfaltiranim lokalnim putem.

Predmetno zemljište se nalazi na blagom uzvišenju, sjeverno od lokalnog puta u blizini rijeke Otuče.

Uže okruženje je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, izgrađeni dio građevinskog područja u predjelu Radoševići, te poljoprivredno i šumsko zemljište izvan naselja.

U okolici dominiraju neizgrađena zemljišta obrasla autohtonim raslinjem.

4.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području cijele Općine Gračac i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine Gračac.

Ovisno o pogodnostima položaja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture, za područje Općine Gračac određuju se 4 zone za obračun iznosa komunalnog doprinosa kako slijedi:

I. zona: naselje Gračac

II. zona: naselje Srb

III. zona: naselja Deringaj, Kijani, Tomingaj, Rudopolje, Donja Suvaja, Neteka, Grab

IV. zona: ostala područja Općine Gračac koja nisu

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određuje se za pojedine zone u Općini Gračac tako da je ta vrijednost najviša za prvu zonu, a manja za svaku iduću.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za pojedine zone u Općini Gračac iznosi:

ZONA	I.	II.	III.	IV.
kn/m³	3,00	2,00	1,00	0,50

Jedinična vrijednosti komunalnog doprinosa za naselje Deringaj iznosi: $J_c = 1,00 \text{ kn/m}^3$ BO.

4.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19).

Jedinična vrijednosti vodnog doprinosa za Zonu C, Područja posebne državne skrbi, iznosi:

$J_c = 2,10 \text{ kn/m}^3$.

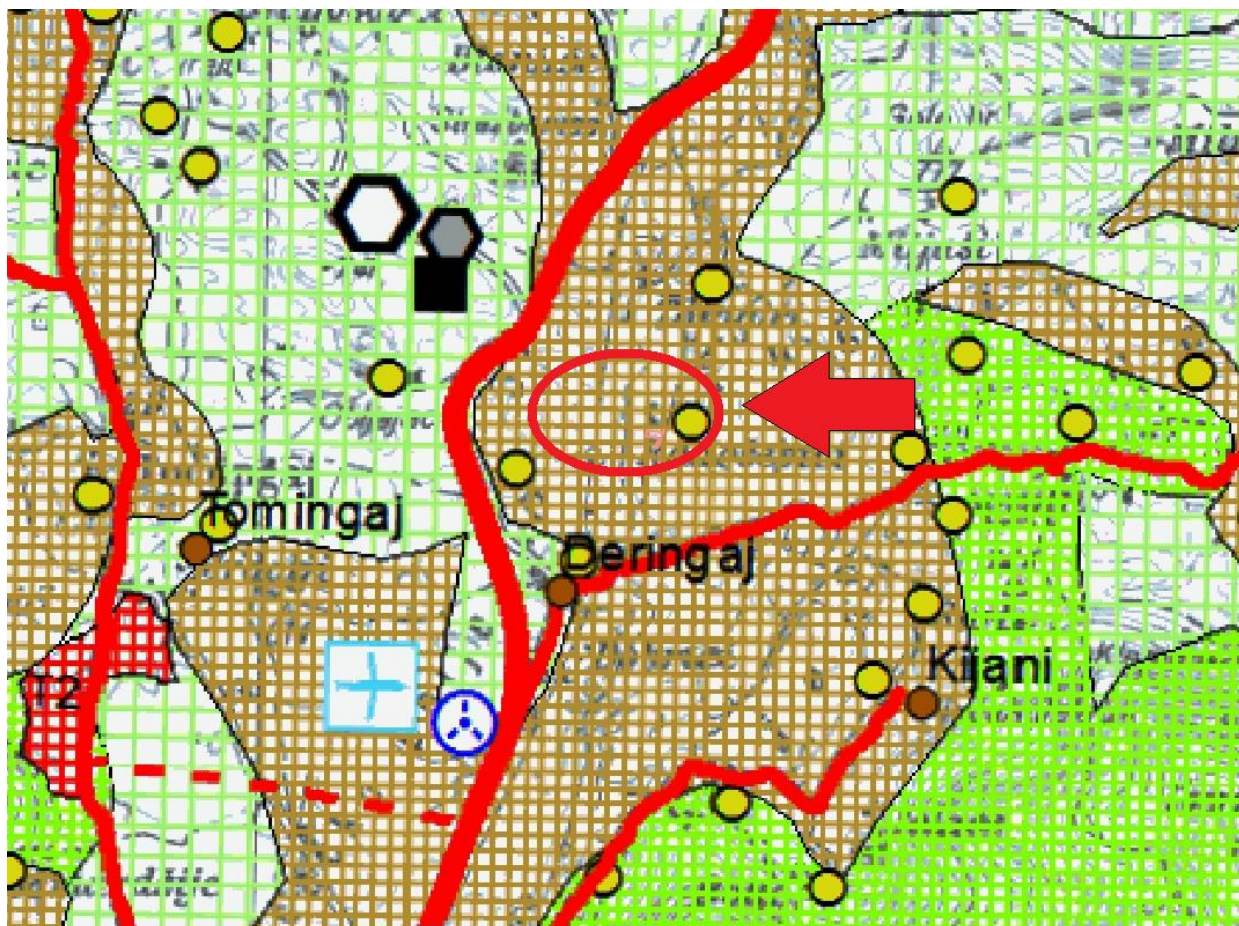
4.5. PROSTORNO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Općine Gračac - izmjene i dopune ("Službeni glasnik Općine Gračac" br. 3/22)

Kartografski prikaz broj 1.1.:

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA – PROSTOR ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA ŽUPANIJE



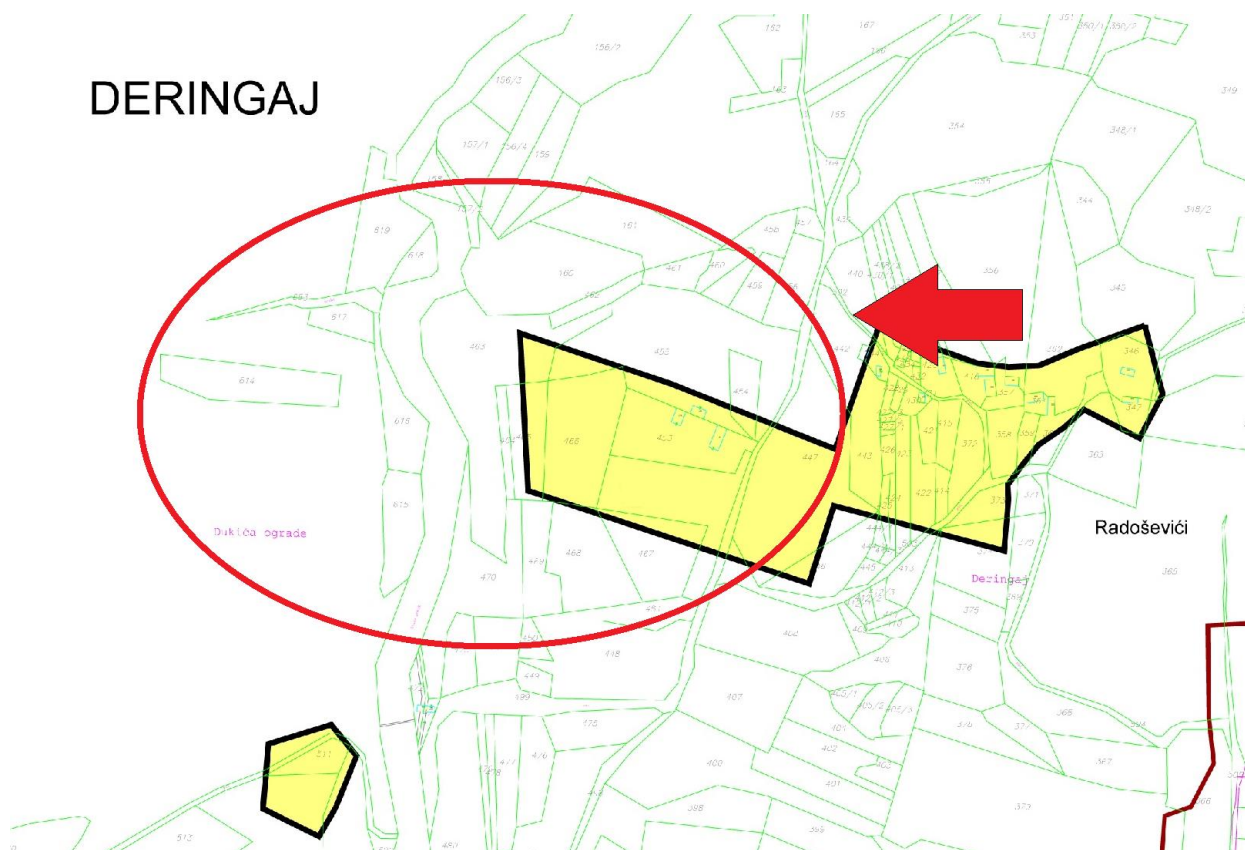
Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Gračac utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi:

- većim dijelom izvan granica građevinskog područja-poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo - poljoprivredno zemljište (PZ),
- manjim dijelom se nalazi unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja-građevinsko područje naselja <25,0 ha, zona kontrolirane gradnje - građevinsko zemljište (GZ).

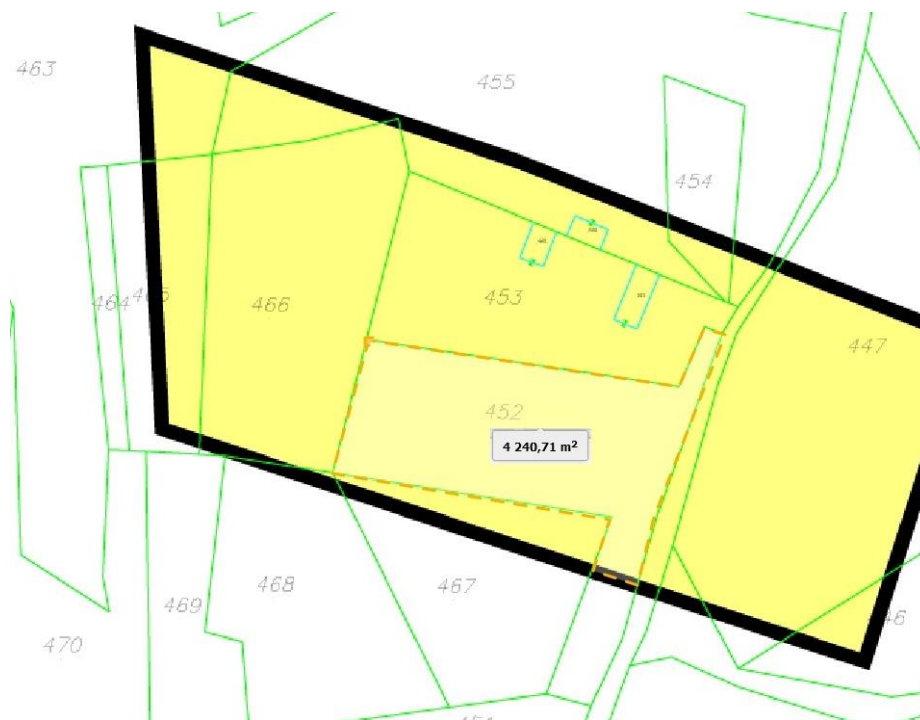
Kartografski prikaz broj 4.16. i 5.11.:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - **DERINGAJ, KIJANI, OMSICA, GUBAVČEVO POLJE**

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA - **DERINGAJ**

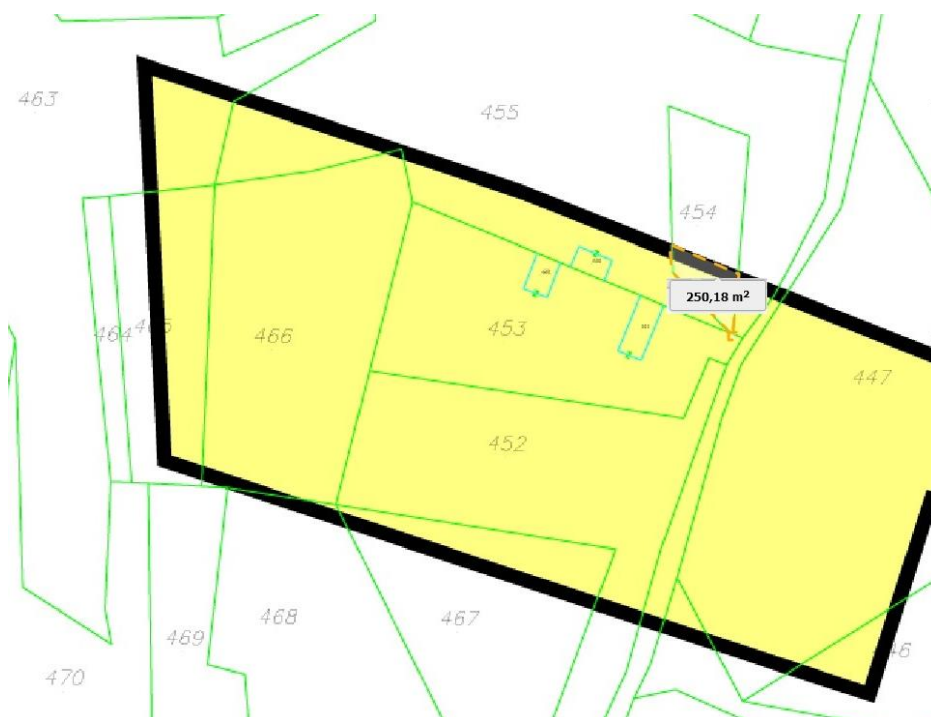


Preklopom digitalnog katastarskog plana s prostornim planom uređenja Općine Gračac na sljedećim stranicama su utvrđene približne površine zemljišta unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – građevinsko zemljište (GZ) i površine zemljišta izvan granica građevinskog područja naselja - poljoprivredno zemljište (PZ).

1. k.č.br. 452 k.o. DERINGAJ, ukupne površine P = 4693 m².

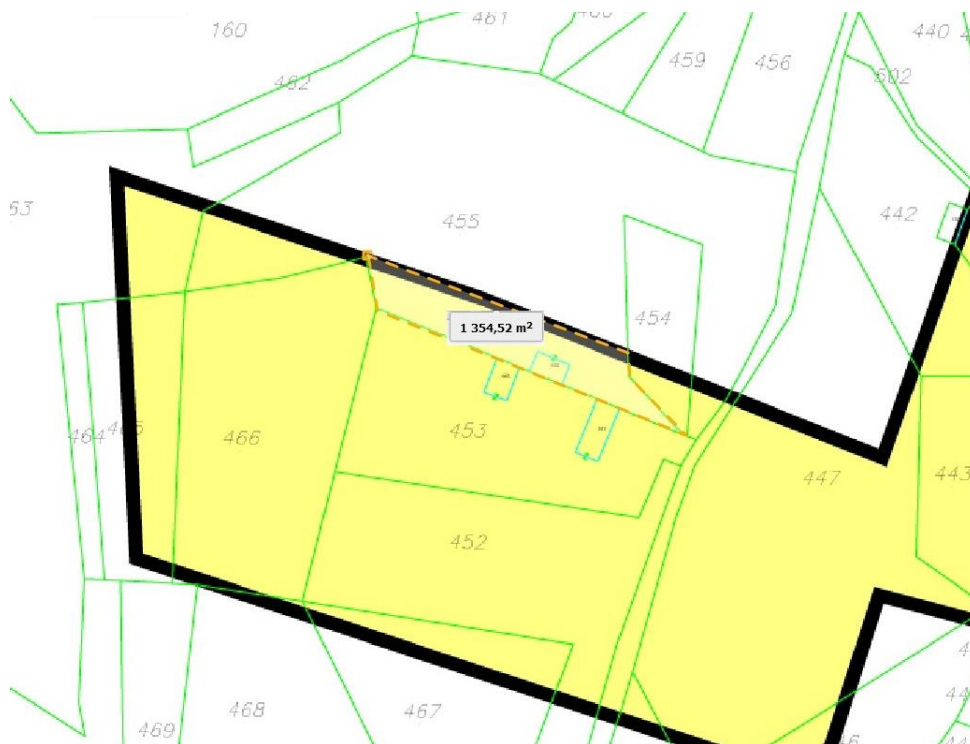
Površina građevinskog zemljišta (GZ): P = 4240 m².

Površina poljoprivrednog zemljišta (PZ): P = 453 m².

2. k.č.br. 454 k.o. DERINGAJ, ukupne površine P = 1122 m².

Površina građevinskog zemljišta (GZ): P = 250 m².

Površina poljoprivrednog zemljišta (PZ): P = 872 m².

3. k.č.br. 455 k.o. DERINGAJ, ukupne površine P = 10545 m²,

Površina građevinskog zemljišta (GZ): P = 1354 m².

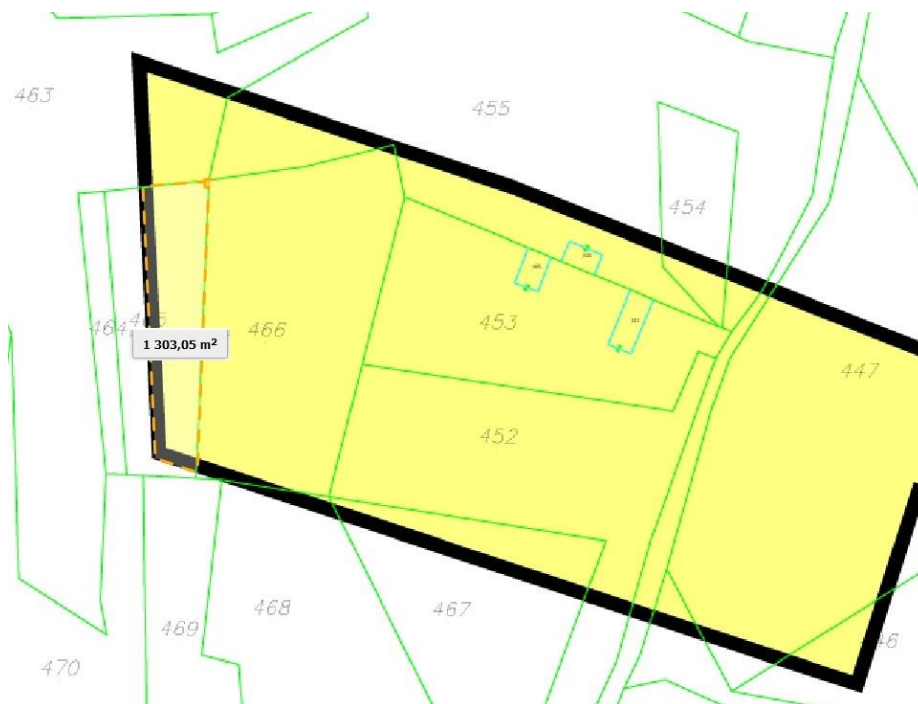
Površina poljoprivrednog zemljišta (PZ): P = 9191 m².

4. k.č.br. 463 k.o. DERINGAJ ukupne površine P = 8851 m².

Površina poljoprivrednog zemljišta (PZ): P = 8851 m².

5. k.č.br. 464 k.o. DERINGAJ ukupne površine P = 615 m².

Površina poljoprivrednog zemljišta (PZ): P = 615 m².

6. k.č.br. 465 k.o. DERINGAJ ukupne površine P = = 3528 m2.

Površina građevinskog zemljišta (GZ): P = 1303 m2.

Površina poljoprivrednog zemljišta (PZ): P = 2225 m2.

7. k.č.br. 614 k.o. DERINGAJ ukupne površine P = 3230 m2.

Površina poljoprivrednog zemljišta (PZ): P = 3230 m2.

8. k.č.br. 616 k.o. DERINGAJ ukupne površine P = 1982 m2.

Površina poljoprivrednog zemljišta (PZ): P = 1982 m2.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA:

Ukupna površina građevinskog zemljišta (GZ):

$$P_{GZ} = 4240 + 250 + 1354 + 1303 = \mathbf{7147 \text{ m}^2}$$

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta (PZ):

$$P_{PZ} = 453 + 872 + 9191 + 8851 + 615 + 2225 + 3230 + 1982 = \mathbf{27419 \text{ m}^2}$$

Ukupna površina (GZ) + (PZ):

$$P_{uk} = 7147 \text{ m}^2 + 27419 \text{ m}^2 = \mathbf{34566 \text{ m}^2}$$

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta koji je obavljen dana 17.07.2024. godine identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša. Prilikom obilaska pristupio sam samo do ulaza na k.č.br. 452 k.o. Deringaj, odnosno do rampe na kojoj je stoji natpis „Private way – Privatni put“. Pristup na druge zemljišne čestice nije bio moguć.

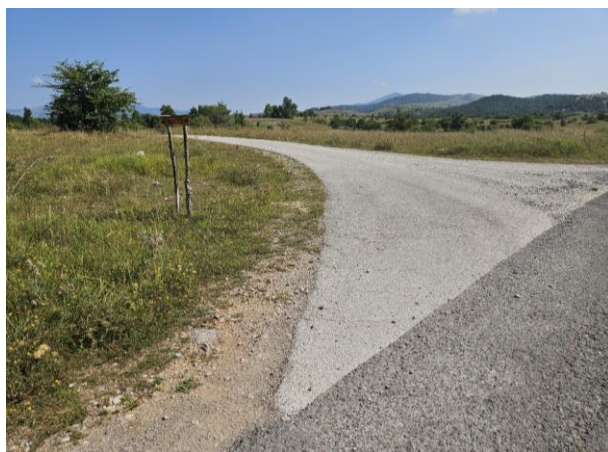
Procjenjivana nekretnina je zemljište oznake k.č.br. 452, 454, 455, 463, 464, 465, 614, 616 sve k.o. DERINGAJ, ukupne površine $P = 4693 \text{ m}^2 + 1122 \text{ m}^2 + 10545 \text{ m}^2 + 8851 \text{ m}^2 + 615 \text{ m}^2 + 3528 \text{ m}^2 + 3230 \text{ m}^2 + 1982 \text{ m}^2 = 34566 \text{ m}^2$.

Predmetne čestice se nalaze položene na okupu, odnosno čestice oznake k.č.br. 454, 455, 463, 464, 465 su međusobno povezane i čine jednu cjelinu-povezani kompleks zemljišta. Čestice oznake k.č.br. 452, 614, 616 su položene odvojeno na udaljenosti do 50 m te nisu spojene s prije navedenim česticama već se između njih nalaze druge katastarske čestice. Do predmetne nekretnine oznake k.č.br. 452 vodi bijeli put.

Predmetne čestice u naravi čine zemljište većim dijelom izvan granica građevinskog područja-poljoprivredno zemljište i zemljište manjim dijelom unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja-građevinsko zemljište.

5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE

Tijekom očevida načinjena je fotodokumentacija s priloženim karakterističnim fotografijama.



Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



Sl.br. 4



Sl.br. 5



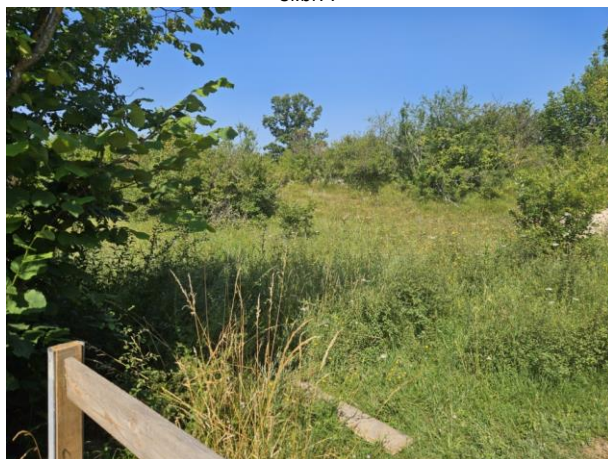
Sl.br. 6



Sl.br. 7



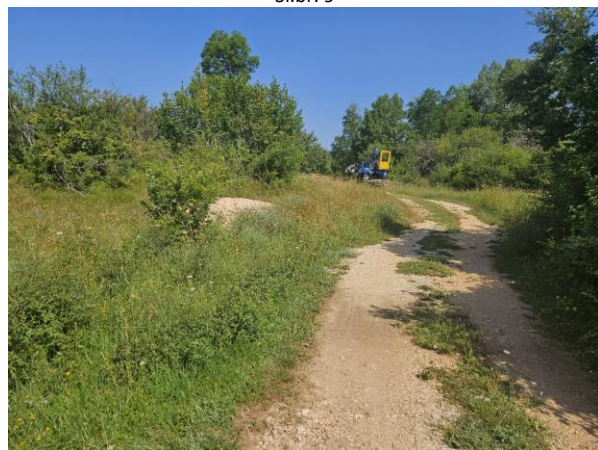
Sl.br. 8



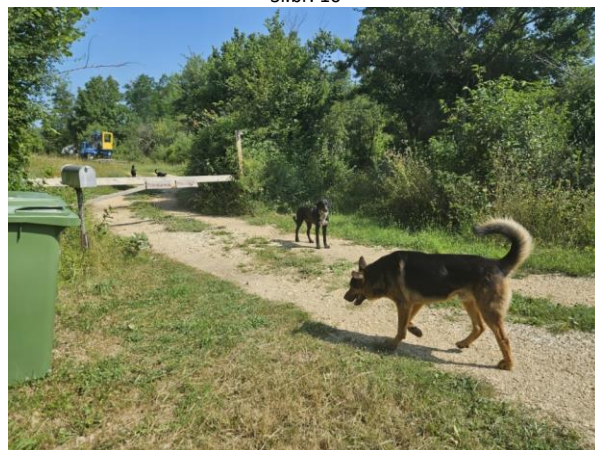
Sl.br. 9



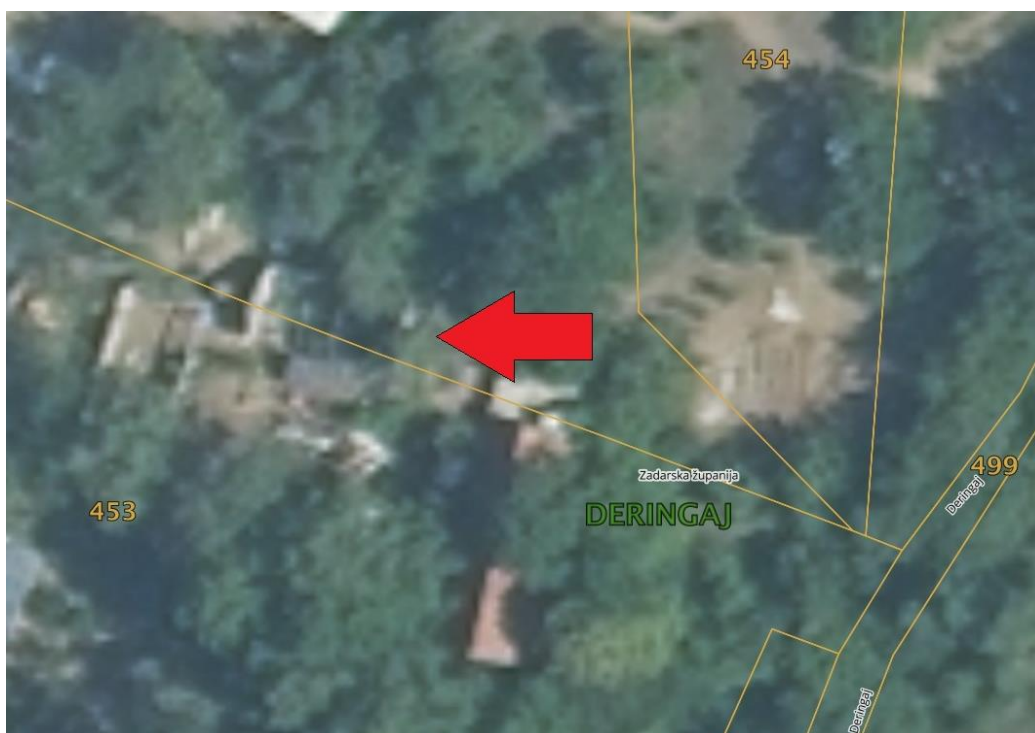
Sl.br. 10



Sl.br. 11



Sl.br. 12



Lokacija zgrade ucrtane na katastarskom planu (k.č.br. 455 k.o. Deringaj)

Na digitalnom katastarskom planu je na k.č.br. 455 k.o. Deringaj ucrtana zgrada tlocrtnih dimenzija cca 10,3 m × 6,4 m (na slikama označeno strelicom).

U izvadku iz BZP-a je zabilježeno da je zgrada izgrađena na č.zem. 455 (POMOĆNI OBJEKT površine 70 m²) upisana bez lokacijske, građevinske i uporabne dozvole.

ZAKLJUČAK:

Na temelju gore navedenog smatra se da zgrada izgrađena na k.č.br. 455 k.o. Deringaj (POMOĆNI OBJEKT površine 70 m²) nije legalna u prostoru te ista nije predmet ove procjene.

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Pregledom predmetne nekretnine utvrđena su sljedeća bitna obilježja nekretnine:

Vrsta nekretnina:	<ul style="list-style-type: none"> - zemljište dijelom unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – građevinsko zemljište (GZ) i zemljište dijelom izvan granica građevinskog područja naselja - poljoprivredno zemljište (PZ)
Površina:	<p>Procjenjivana nekretnina je zemljište oznake:</p> <ul style="list-style-type: none"> - k.č.br. 452 k.o. DERINGAJ (P = 4693 m²), - k.č.br. 454 k.o. DERINGAJ (P = 1122 m²), - k.č.br. 455 k.o. DERINGAJ (P = 10545 m²), - k.č.br. 463 k.o. DERINGAJ (P = 8851 m²), - k.č.br. 464 k.o. DERINGAJ (P = 615 m²). - k.č.br. 465 k.o. DERINGAJ (P = 3528 m²), - k.č.br. 614 k.o. DERINGAJ (P = 3230 m²), - k.č.br. 616 k.o. DERINGAJ (P = 1982 m²). <p>Ukupna površina građevinskog zemljišta (GZ): P_{GZ} = 7147 m² Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta PZ): P_{PZ} = 27419 m² Ukupna površina (GZ) + (PZ): P_{uk} = 34566 m².</p>
Lokacija/adresa:	<ul style="list-style-type: none"> - Zadarska županija, Općina Gračac - Naselje Deringaj, Predio Radoševići
Vrsta korištenja:	<ul style="list-style-type: none"> - neizgrađeno zemljište - u Prostornom planu zemljište je većim dijelom izvan granica građevinskog područja-poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo - poljoprivredno zemljište (PZ), a manjim dijelom se nalazi unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja- građevinsko područje naselja <25,0 ha, zona kontrolirane gradnje - građevinsko zemljište (GZ).
Okoliš:	<ul style="list-style-type: none"> - neizgrađeno zemljište sa rijetko izgrađenim kućama u blizini - poljoprivredno zemljište, šuma, šumsko zemljište - na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi
Cjenovni blok:	- GRAČAC – GRAĐEVINSKO / MAZIN – OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Kategorija zemljišta:	<p>Kategorije zemljišta u smislu Pravilnika su:</p> <p>Prva/Druga kategorija zemljišta (građevinsko zemljište).</p> <p>Četvrta kategorija (ostalo zemljište izvan građevinskog područja).</p>

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, 04. srpnja 2024.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2024.

ijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 6,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 9,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,8%, za Jadran, za 1,4%, i za Ostalo, za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 8,8%, za Jadran za 8,9%, a za Ostalo za 10,8%.

METODOLOŠKA OBJAŠNENJA

Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i 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. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

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.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, TABLICA 13.1.4 (<https://www.dzs.hr.>)

		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
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	154,60	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
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

- 1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo
- 2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)
- 3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Ad.1) Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Ad.2) Prihodovna metoda

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.

Ad.3) Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

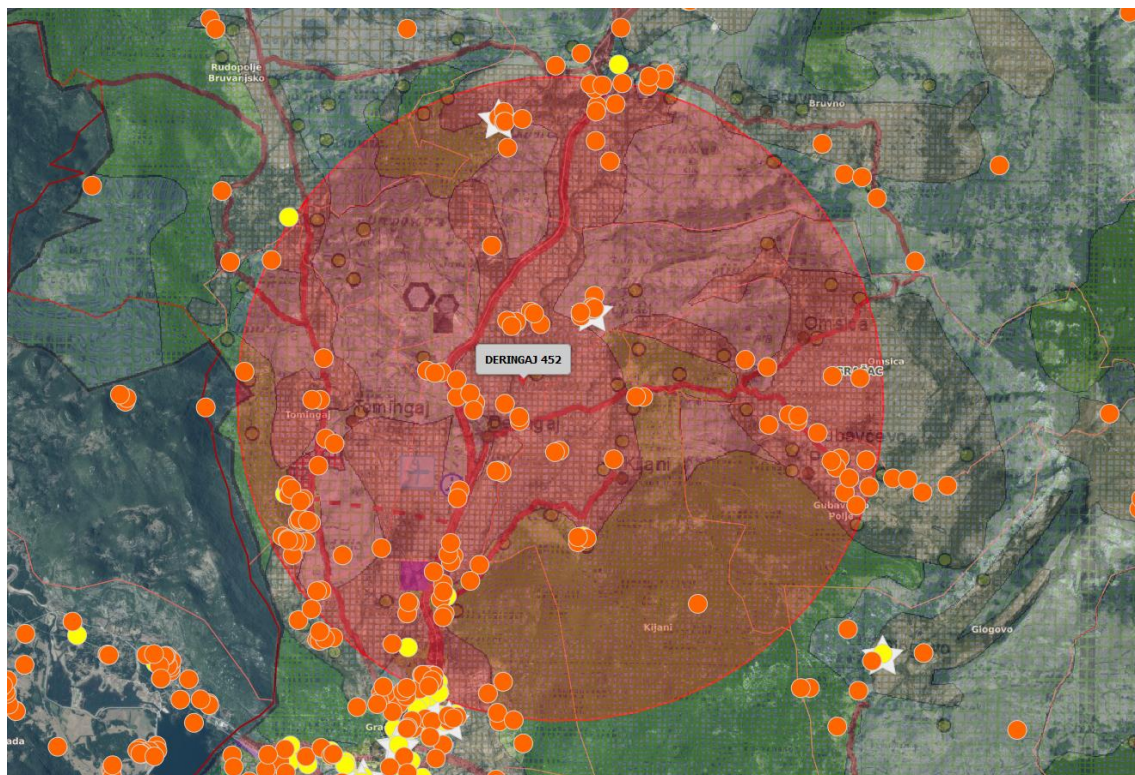
U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

8. PRIBAVLJENI PODACI

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine pribavljeni su podaci s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - ISPU koji sadrži modul eNEKRETNINE (<https://ispu.mgipu.hr/>), izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta na području Općine Gračac (Građevinsko zemljište-GZ i poljoprivredno zemljište-PZ).

Odabrane poredbene nekretnine (usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama):

Izvor podataka eNekretnine (Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta):



Procjenjivana nekretnina je zemljište oznake k.č.br. 452, 454, 455, 463, 464, 465, 614, 616 sve k.o. DERINGAJ, ukupne površine $P = 4693 \text{ m}^2 + 1122 \text{ m}^2 + 10545 \text{ m}^2 + 8851 \text{ m}^2 + 615 \text{ m}^2 + 3528 \text{ m}^2 + 3230 \text{ m}^2 + 1982 \text{ m}^2 = 34566 \text{ m}^2$.

Zemljište dijelom unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – građevinsko zemljište (GZ).

Ukupna površina građevinskog zemljišta (GZ):

$$P_{GZ} = 4240 + 250 + 1354 + 1303 = \mathbf{7147 \text{ m}^2}$$

Zemljište dijelom izvan granica građevinskog područja naselja - poljoprivredno zemljište (PZ)

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta (PZ):

$$P_{PZ} = 453 + 872 + 9191 + 8851 + 615 + 2225 + 3230 + 1982 = \mathbf{27419 \text{ m}^2}$$

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je zemljište dijelom unutar granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – građevinsko zemljište (GZ) i zemljište dijelom izvan granica građevinskog područja naselja - poljoprivredno zemljište (PZ).

S obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odabrana je **poredbena metoda** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području zemljišta sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da u sklopu sustava e-Nekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Provedena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačavanja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu ploštine 1 m².

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine odabrana je poredbena metoda.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranom nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE) 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.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA:

Prema javno dostupnim podacima o kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta na ovoj lokaciji - OPĆINA GRAČAC cjenovni blok GRAČAC-GRAĐEVINSKO kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (EUR)	Površina nekretnine (m ²)	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m ²)
1.	RIČICE	50	18.04.2024.	5.000,00	519	S	9,63
2.	KIJANI	1584	27.06.2022.	25.000,00	4144	S	6,03
3.	GRAČAC	286/3	13.08.2021.	6.008,29	2118	S	2,84

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNOH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (EUR/m2)	DZS Indeksi cijena stambenih nekretnina kupopr. sada k		Jed. cijena C1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)	
1.	RIČICE	50	18.04.2024.	9,63	170,84	170,84	1,000000	9,63	-38,2%
2.	KIJANI	1584	27.06.2022.	6,03	140,80		1,213352	7,32	-5,0%
3.	GRAČAC	286/3	13.08.2021.	2,84	122,62		1,393247	3,95	43,3%
Prosječna vrijednost:							6.97		

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA:

Prema javno dostupnim podacima o kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta na ovoj lokaciji - OPĆINA GRAČAC cjenovni blok MAZIN-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (EUR)	Površina nekretnine (m ²)	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m ²)
1.	DERINGAJ	2150	17.02.2022.	1.992,93	2344	P	0,85
2.	DERINGAJ	655	22.05.2023.	3.000,00	2561	P	1,17
3.	DERINGAJ	391	21.09.2020.	4.975,24	4647	P	1,07

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE:

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNOH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (EUR/m2)	DZS Indeksi cijena stambenih nekretnina kupopr. sada k		Jed. cijena C1 (EUR/m2)	+/- avg (%)	
1.	DERINGAJ	2150	17.02.2022.	0,85	132,32	170,84	1,291112	1,10	16,0%
2.	DERINGAJ	655	22.05.2023.	1,17	165,78		1,030522	1,21	7,6%
3.	DERINGAJ	391	21.09.2020.	1,07	113,35		1,507190	1,61	-23,5%
Prosječna vrijednost:							1,31		

* izvor: www.dzs.hr

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procijenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - ali samo za zemljišta namjene M1 i S.

Tablica: Interkvalitativnog izjednačenja odstupanja u kakvoći

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Procjenjivana nekretnina k.o. DERINGAJ	Usporedba 1 50	Usporedba 2 1584	Usporedba 3 286/3
Lokacija/grad/adresa	DERINGAJ	RIČICE	KIJANI	GRAČAC
Vrsta nekretnine	građ.zemljište	građ.zem.	građ.zem.	građ.zem.
Izvor podataka		Izvadak iz ZKC	Izvadak iz ZKC	Izvadak iz ZKC
Vrsta podatka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagođena cijena po m2 nakon međuvremenskog izjednačenja	--	9,63 EUR	7,32 EUR	3,95 EUR
STANJE ODNOSNO KAKVOĆA NEKRETNINE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Vrsta i mjera građevinskog korištenja * namjena: S - pretežito stambena Koeficijenti za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje (Pravilnik čl. 20, Prilog 11.) Prilagođena prodajna cijena po m2	S, Kis - --	S, Kis - 0,89 8,57	S, Kis - 0,89 6,51	S, Kis - 0,89 3,52
Kategorija zemljišta Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta (Pravilnik čl. 10., Prilog 2.) Prilagođena prodajna cijena po m2	1./2. kategorija --	1. ktg 0,50 4,29	1. ktg 0,80 5,21	1. ktg 1,00 3,52
Utjecaj buke i zagađenja zraka (Pravilnik, Prilog 6. i 7.) Prilagođena prodajna cijena po m2	nema 1,00 --	nema 1,00 4,29	nema 1,00 5,21	nema 1,00 3,52
Arondacijske površine (Pravilnik čl. 22., Prilog 12.) Prilagođena prodajna cijena po m2	ne 1,00 --	ne 1,00 4,29	ne 1,00 5,21	ne 1,00 3,52
Druga ograničenja i obveze: (Zakon: sluznost prolaza, vodova i dr.) Prilagođena prodajna cijena po m2	nema 1,00 --	nema 1,00 4,29	nema 1,00 5,21	nema 1,00 3,52
Usklađena jedinična cijena EUR/m2	4,34 EUR	4,29 EUR	5,21 EUR	3,52 EUR

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA				
		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
Usklađena jedinična cijena EUR/m ²		4,29	5,21	3,52
PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	4,34			
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU CIJENU		1,19%	-20,12%	18,93%
Pojedinačna odstupanja u odnosu na prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja trebaju biti manje od 30% (Pravilnik čl. 4).				
Nema neuobičajenih okolnosti.				
Usvojena jedinična cijena građ.zemljišta (GZ)		Jc =	4,34	EUR/m ²

Procjena vrijednosti predmetnog poljoprivrednog zemljišta (PZ):

Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta (PZ): **P_{PZ} = 27419 m²**

PREDMETNA NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (EUR / m ²)	UKUPNA CIJENA (EUR)
Poljoprivredno zemljište (PZ)	27.419	1,31	35.918,89 EUR

Procjena vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta (GZ):

Ukupna površina građevinskog zemljišta (GZ): **P_{GZ} = 7147 m²**

PREDMETNA NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (EUR / m ²)	UKUPNA CIJENA (EUR)
Građevinsko zemljište (GZ)	7.147	4,34	31.017,98 EUR

Procjena ukupne vrijednosti predmetnog zemljišta (PZ) + (GZ) površine 34566 m²:

(GZ) + (PZ): 35.918,89 EUR + 31.017,98 EUR = **66.936,89 EUR**

12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti nekretnine - zemljište oznake k.č.br. 452, 454, 455, 463, 464, 465, 614, 616 sve u k.o. DERINGAJ, ukupne površine P = 34566 m², upisano u Općinski sud u Gospiću ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GRAČAC, Broj ZK uložka: 250, na dan vrednovanja iznosi:

PREDMETNA NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	UKUPNA CIJENA (EUR)
k.č.br. 452, 454, 455, 463, 464, 465, 614, 616 sve u k.o. DERINGAJ	34.566	66.936,87 EUR
VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO):		66.900,00 EUR

NAPOMENA:

Procjenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja. Procjembeni elaborat izrađen je po djelomičnoj identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u važeći prostorni plan i neslužbene kopije izvadaka iz zemljišne.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.građ., sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat je izrađen u pisanom obliku u dva (2) istovjetna primjerka i u elektroničkom obliku. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 30.07.2024. godine



Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke
i procjenitelj nekretnina

13. PRILOG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GRAČAC
Stanje na dan: 04.07.2024. 09:58

Katastarska općina: 311090, DERINGAJ

Broj ZK uložka: 250

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5010/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	452		BILJEZI ORANICA PAŠNJAK	4693 719 3974	
2.	454		BILJEZI LIVADA	1122 1122	
3.	455		BILJEZI POMOĆNI OBJEKT PAŠNJAK	10545 70 10475	
4.	463		LUKA PAŠNJAK	8851 8851	
5.	464		LUKA ORANICA	615 615	
6.	465		LUKA PAŠNJAK	3528 3528	
7.	614		GREB ORANICA	3230 3230	
8.	616		LUKA ORANICA NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1982 1320 662	
		UKUPNO:		34566	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 18.09.2023.g. pod brojem Z-7539/2023	
1.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 141. st. 3. i 4. Zakona o gradnji (" NN" 175/03 i dr.) zabilježuje se da je zgrada izgrađena na č.zem. 455 upisana bez lokacijske, građevinske i uporabne dozvole. (Zabilježba upisana od poslovnim brojem Zp- 652/06).	

Katastarska općina: 311090, DERINGAJ

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 250

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRUST SERVICE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30689656949, KULINA 5, TRIBANJ 23244 STARIGRAD PAKLENICA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 14.03.2024.g. pod brojem Z-5010/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE ST-15/2024 14.03.2024, stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.07.2024.

Upisi u ovoj zemljišnoj knjizi ne smatraju se istinitima i potpunima, te se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost i to sve za vrijeme trajanja roka za ispravak, tj. roka za podnošenje prijava i prigovora, a koji rok prestaje teći zaključno s danom 15.07.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ISPOSTAVA GRAČAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DERINGAJ
k.č.br.: 463

Stanje na dan: 05.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880

