

PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

z.k.č.br. 8143/5, 8144/2, 8143/1 k.o. Pag



LOKACIJA:

k.č.br. 10054, k.č.br. 10058 , k.o.Pag, Zadarska županija

NARUČITELJ:

Likvidator Marinko Paić, VI Požarinje 6, Zagreb

u likvidacijskom postupku nad imovinom društva SREBRNI OTOK d.o.o.,  
OIB:11593730765, Dobriše Cesarića 65, Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 25.03.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.

## SADRŽAJ :

### 1. UVOD

### 2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 2.1. Dokumenti

#### 2.2. Opis nekretnine

##### 2.2.1. Položaj nekretnine

##### 2.2.2. Zemljišno knjižno stanje

##### 2.2.3. Katastarsko stanje

### 3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI

#### 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

#### 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

#### 3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena

### 4. IZRAČUN

### 5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### 6. IZJAVA VJEŠTAKA

### 7. PRILOZI (dokumentacija i fotodokumentacija)

## 1.UVOD

Od strane likvidatora Marinka Pajića dipl.ing.,VI Požarinje 6, iz Zagreba, u likvidacijskom postupku nad imovinom društva SREBRNI OTOK d.o.o., OIB:11593730765, Dobriše Cesarića 65, Zagreb, povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine - neizgrađenog građevinskog zemljišta na k.č.br. 10054 i k.č.br. 10058 u k.o. Pag.

Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“, dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja .

Za izračun tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta primijenjena je poredbena metoda : vrijednost nekretnine izvedena je u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima dobivenih iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazani su u kunama i eurima, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 25.03.2022.- 1EUR= 7,546195 kn.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Izvatka iz kupoprodajnih cijena
- Adekvatnih prostornih planova
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

## 2.PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

### 2.2 Opis nekretnine

Nekretnina – dvije čestice prema prostornom planu i namjeni površina - neizgrađeno građevinsko zemljište tvore dva međusobno povezana pravokutna tlocrtna oblika, cca 200 m udaljenosti od morske obale na sjeveroistočnom dijelu otoka Paga, sa pristupom na prometnicu uzduž otoka (k.č.10054 cijelom širinom, a k.č.10058 pješačkim pristupom). Ove dvije parcele zajedno čine cjelinu ukupne površine 889 m<sup>2</sup>, te ulaze u obuhvat PPUG Paga , pa imaju potencijal određen svim parametrima iz predmetnog prostornog plana. Okolna gradnja je uglavnom stambena ( pretežito obiteljske kuće), a manjim dijelom stambeno poslovna.

Zemljište je obraslo samoniklim niskim raslinjem, i u određenom je padu padom prema morskoj obali.

#### 2.2.1.Položaj nekretnine

K.č.10054 i k.č. 10058 nalazi se u k.o. Pag, na otoku Pagu u Zadarskoj županiji.

#### 2.2.2. Zamljišno knjižno stanje

- a) Broj zk.ul. : 7503  
Broj z.k.č. : 8143/1  
Katastarska općina: Pag
- b) Broj zk.ul. : 7073  
Broj z.k.č. : 8143/5  
Katastarska općina: Pag
- c) Broj zk.ul. : 3350  
Broj z.k.č. : 8144/2  
Katastarska općina: Pag

### 2.2.3. Katastarsko stanje

- a) Broj katastarske čestice: 10058  
Katastarska općina: Pag
- b) Broj katastarske čestice: 10054  
Katastarska općina: Pag
- c) Broj katastarske čestice: 10054  
Katastarska općina: Pag

## 3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnine, u prvom koraku, primjenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci iz geo-informatičke baze „eNekretnine“ koju je temeljem Zakona o procjeni nekretnina (n.n. br. 78/15) izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. U bazi se nalaze podaci o obavljenim kupoprodajnim transakcijama od 2012.g. do danas, dostavljeni od Porezne uprave. Ovlaštenim procjeniteljima omogućen je pristup informacijama potreban za kvalitetan stručni rad.

Budu li kao usporedive cijene iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina, određene one postignute iz prethodnog perioda, one će biti korigirane koeficijentima za korekciju izračunatu iz hedonističkog indeksa nekretnina Hrvatske Narodne Banke, tj. zamjenskog indeksa cijena stambenih nekretnina za područje Grada Zagreba, Hrvatske ili Jadrana .

### 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke, a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti zemljišta primjenjena je poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, istih su ili usporedivih karakteristika, pa tako i postignutih kupoprodajnih iznosa unutar nekoliko prethodnih godina.

Predmetno neizgrađeno građevinsko zemljište gospodarske namjene ima karakteristike koje su usporedive s odabranim realiziranim transakcijama.

### 3.3.Zbirka kupoprodajnih cijena

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti, u konkretnom slučaju procjene predmetnog zemljišta preuzeti su iz baze podataka „eNekretnine“, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja , čije su karakteristike slične ili iste obzirom na namjenu površina isčitanu iz prostornog plana.

Br	Katastr. z.k.č. / k.o.	Nekretnina	Ukupna prod. površ(m2)	Dat. Ugov.	Prostorni plan / namj. površina	Ukupna cijena(kn)	Cijena/ kn /m2
1.	k.č. 2502/1 k.o. Pag	građev. zemljište	1.112,00 m2	20.01. 2016.	neizgrađeno građ. područje naselja	413.596,47 kn	371,93 kn/m2,PDV uključen
2.	k.č. 10061 k.o.Pag	građev. zemljište	905,00 m2	10.04. 2018.	izgrađeno građ. područje naselja	556.680,37 kn	615,11 kn/m2, PDV uključen
3.	k.č.10040/2 k.o. Pag	građev. zemljište	626,00 m2	19.03. 2021.	izgrađeno građ. područje naselja	329.140,24 kn	525,78 kn/m2 PDV uključen
4.	k.č.10373/2 k.o.Pag	građev. zemljište	633,00 m2	22.01. 2020.	neizgrađeno građ. područje naselja	230.470,46 kn	364,09 kn/m2 bez PDVa

### 4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija, cijene prodanih nekretnina izražene na bazi m2 iz baze kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću hedonističkog indexa cijena HNB, tj. zamjenskog indeksa cijena stambenih nekretnina koji obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina na području Republike Hrvatske, ovisno o geografskom položaju predmetne nekretnine, što u ovom slučaju potpada pod područje Jadran, te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina iz privremenog izvadka nekretnina :  
pod rednim brojem:

1. Na k.č. 2502/1 k.o.Pag, neizgrađeno građevinsko zemljište, ukupne prodane površine 1.112,00 m2, sa datumom sklapanja kupoprodajnog ugovora 20.01.2016. i ukupnom cijenom od 413.596,47 kn ili 371,93 kn/m2.

Korekcija cijene pomoću indexa HNB-e za područje Jadran :

-bazni index za treće tromjesjeće 2021. – 138,18

(posljednji podatak)

-bazni index za prvo tromjeseće 2016. – 101,77

-cijena iz ugovora 371,93 kn/m<sup>2</sup>

$138,18/101,77 \times 371,93 \text{ kn/m}^2 = 504,99 \text{ kn/m}^2$  ili 403,99 kn bez PDVa

Korigirana cijena – 403,99 kn bez PDVa

2. Na k.č. 10061 k.o.Pag, izgrađeno građevinsko zemljište, ukupne prodane površine 905,00 m<sup>2</sup>, sa datumom sklapanja kupoprodajnog ugovora 10.04.2018. i ukupnom cijenom od 556.680,37 kn ili 615,11 kn/m<sup>2</sup>.

Korekcija cijene pomoću indexa HNB-e za područje Jadran :

-bazni index za treće tromjesjeće 2021. – 138,18

(posljednji podatak)

-bazni index za drugo tromjeseće 2018. – 109,33

-cijena iz ugovora 615,11 kn/m<sup>2</sup>

$138,18/109,33 \times 615,11 \text{ kn/m}^2 = 777,42 \text{ kn/m}^2$  ili 621,93 kn/m<sup>2</sup> bez PDVa

Korigirana cijena – 621,93 kn/m<sup>2</sup> bez PDVa

3. Na k.č. 10040/2 k.o.Pag, izgrađeno građevinsko zemljište, ukupne prodane površine 626,00 m<sup>2</sup>, sa datumom sklapanja kupoprodajnog ugovora 19.03.2021. i ukupnom cijenom od 329.140,24 kn ili 525,78 kn/m<sup>2</sup>.

Korekcija cijene pomoću indexa HNB-e za područje Jadran :

-bazni index za treće tromjesjeće 2021. – 138,18

(posljednji podatak)

-bazni index za prvo tromjeseće 2021. – 132,80

-cijena iz ugovora 525,78 kn/m<sup>2</sup>

$138,18/132,80 \times 525,78 \text{ kn/m}^2 = 547,08 \text{ kn/m}^2$  ili 437,66 kn/m<sup>2</sup> bez PDVa

Korigirana cijena – 437,66 kn/m<sup>2</sup> bez PDVa

4. Na k.č. 10373/2 k.o.Pag, neizgrađeno građevinsko zemljište, ukupne prodane površine 633,00 m<sup>2</sup>, sa datumom sklapanja kupoprodajnog ugovora 22.01.2020. i ukupnom cijenom od 230.470,46 kn ili 364,09 kn/m<sup>2</sup>.

Korekcija cijene pomoću indexa HNB-e za područje Jadran :

-bazni index za treće tromjesječje 2021. – 138,18

(posljednji podatak)

-bazni index za prvo tromjesječje 2020. – 125,39

-cijena iz ugovora 364,09 kn/m<sup>2</sup>

$$138,18/125,39 \times 364,09 \text{ kn/m}^2 = 401,22 \text{ kn/m}^2 \text{ bez PDVa}$$

Korigirana cijena – 401,22 kn/m<sup>2</sup> bez PDVa

Predmetna nekretnina	Datum kupoprodaje	Površina (m <sup>2</sup> )	Korigirana Cijena(kn/m <sup>2</sup> ) bez PDVa	Odstupanje od prosj.cijene(%)
k.č. 2502/1 k.o. Pag	20.01. 2016.	1.112,00 m <sup>2</sup>	403,99 kn/m <sup>2</sup>	-13,34%
k.č. 10061 k.o.Pag	10.04. 2018.	905,00 m <sup>2</sup>	621,93 kn/m <sup>2</sup>	+33,40%
k.č.10040/2 k.o. Pag	30.12. 2015.	626,00 m <sup>2</sup>	437,66 kn/m <sup>2</sup>	-6,10%
k.č.10373/2 k.o.Pag	22.01. 2020.	633,00 m <sup>2</sup>	401,22 kn/m <sup>2</sup>	-13,93%
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena			466,20kn/m <sup>2</sup>	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena (za 1 m<sup>2</sup>) predmetnog zemljišta procjenjuje se s iznosom od 466,20 kn/m<sup>2</sup> bez PDVa. U slučaju da kupoprodajne cijene zemljišta iz odabranih ugovora odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, transakcije nisu po tržišnim uvjetima i ne smatraju se pogodnim za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.



Predmetna nekretnina	Datum kupoprodaje	Površina (m <sup>2</sup> )	Korigirana Cijena(kn/m <sup>2</sup> ) bez PDVa	Odstupanje od prosj.cijene(%)
k.č. 2502/1 k.o. Pag	20.01. 2016.	1.112,00 m <sup>2</sup>	403,99 kn/m <sup>2</sup>	-4,15%
k.č.10040/2 k.o. Pag	30.12. 2015.	626,00 m <sup>2</sup>	437,66 kn/m <sup>2</sup>	+8,96%
k.č.10373/2 k.o.Pag	22.01. 2020.	633,00 m <sup>2</sup>	401,22 kn/m <sup>2</sup>	-4,80%
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena			414,29 kn/m <sup>2</sup>	

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 414,29 kn/m<sup>2</sup> (54,90 E/m<sup>2</sup>) određuje ukupnu vrijednost neizgrađenog građevinskog zemljišta na k.č.br. 8143/5, k.č.br. 8144/2 i k.č. 8143/1 k.o. Pag, otok Pag u Zadarskoj županiji

		površina neizr. građ. zemljišta (m <sup>2</sup> )	jed. cijena E/m <sup>2</sup>	ukupna cijena /EUR	zaokruženo cijena /EUR
1.	k.č. 8143/5 k.č. 8144/2 k.o. Pag	461,00 m <sup>2</sup>	54,90 E/m <sup>2</sup>	25.308,90 Eura	25.310,00 Eura
2.	k.č.8143/1 k.o. Pag	428,00 m <sup>2</sup>	54,90 E/m <sup>2</sup>	23.497,20 Eura	23.500,00 Eura

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1. Prema relevantnim podacima utvrđuje se sveukupna tržišna vrijednost zemljišta oznake k.č.br.8143/5 i k.č.br.8144/2 k.o.Pag, otok Pag u Zadarskoj županiji, ukupne površine 461,00 m<sup>2</sup> iznosom:

25.310,00 Eura

slovima: dvadesetpettisućatristodeseteura

što prema srednjem tečaju HNB-e dana 25.03. 2022.- 1EUR= 7,546195 kn.  
odgovara vrijednosti od:

190.994,19 kn

slovima: stodevedesettisućadevetstodevedesetčetirikunedevetnaestlipa

2. Prema relevantnim podacima utvrđuje se sveukupna tržišna vrijednost zemljišta oznake k.č.br.8143/1 k.o.Pag, otok Pag u Zadarskoj županiji, ukupne površine 428,00 m<sup>2</sup> iznosom:

23.500,00 Eura

slovima: dvadesettrisućepetsto eura

što prema srednjem tečaju HNB-e dana 25.03. 2022.- 1EUR= 7,546195 kn.  
odgovara vrijednosti od:

177.335,58 kn

slovima: stosedamdesetsedamtisućatristotridesetpetkunapedesetosamlipa

## 6. IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je prema podacima iz prostornog plana, uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog vještačkog nalaza i stvarnim stanjem. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni uzeti su podaci iz baze Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ koje je izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Rajka Matković dipl. ing. arh.

U Zagrebu, ožujak 2022.





