

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 146/08, 38/09, 143/12, 152/14) članka 32. Statuta Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ br.5/13 i Službeni glasnik Općine Tisno br. 1/18, 2/20 i 2/21) te članka 5. i 18.a Odluke o stjecanju nekretnina te uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ br. 11/11 i „Službeni glasnik Općine Tisno“ br. 5/14, 9/14 - pročišćeni tekst i 7/20), na prijedlog načelnika Općine Tisno, Općinsko vijeće Općine Tisno, na _____sjednici održanoj _____donosi slijedeću

ODLUKU

o raspisivanju javnog natječaja za zamjenu nekretnina

Članak 1.

Općina Tisno daje u zamjenu putem javnog natječaja nekretninu katastarske oznake čest.zem.13463/16 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², smještenu na području naselja Betina, prema Prostornom planu uređenja Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj:1/07 i 14/09, i „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj:2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20), unutar granica obuhvata neizgrađenog (uređenog) dijela građevinskog područja gospodarske namjene – zona K2 (poslovna namjena – pretežito trgovačka) u naselju, te dijelom uz koridor odnosno planirani koridor prometnice – nerazvrstane ceste, vlasništva Općine Tisno, Uska ulica 1, Tisno, OIB: 00699288369, za cijelo.

Nekretnina iz stavka 1. ovog članka mijenja se za nekretninu katastarske oznake čest.zem.6568/8 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², smještenu na području naselja Betina, prema Prostornom planu uređenja Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj:1/07 i 14/09, i „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj:2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20), unutar granica obuhvata neizgrađenog (uređenog) dijela građevinskog područja gospodarske namjene – zona K2 (poslovna namjena – pretežito trgovačka) u naselju, te na koridoru odnosno planiranom koridoru prometnice – nerazvrstane ceste, vlasništva „Plodine“ d.d. za trgovinu i usluge, Ružićeva 29, Rijeka, OIB: 92510683607, za cijelo.

Članak 2.

Nekretnina iz članka 1. ove Odluke daje se u zamjenu radi omogućavanja realizacije gospodarskog projekta i time ostvarenja ciljeva gospodarski učinkovitog razvoja od interesa za Općinu Tisno odnosno omogućavanja realizacije izgradnje građevine gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (K2), unutar građevinskog područja naselja Betina, a sve naravno sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj:1/07 i 14/09, i „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj:2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20).

Članak 3.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine katastarske oznake čest.zem.13463/16 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², vlasništva Općine Tisno, prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine, od dana 24.veljače 2021.godine, izrađenom od Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mirko Sladoljev, dip.ing.arh., iznosi 146.792,00 kn (bez PDV-a).

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine katastarske oznake čest.zem.6568/8 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², vlasništva „Plodine“ d.d. za trgovinu i usluge, prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine, od dana 11.ožujka 2021.godine, izrađenom od Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mirko Sladoljev, dip.ing.arh., iznosi 146.792,00 kn (bez PDV-a).

Zamjena nekretnina vršiti će se po principu „vrijednost za vrijednost“.

Članak 4.

Nekretnine će se zamijeniti putem javnog natječaja, sustavom zatvorenih ponuda, s rokom za podnošenje ponuda u trajanju od 8 (osam) dana od dana objave javnog natječaja u dnevnom listu Slobodna Dalmacija.

Tekst javnog natječaja nalazi se u prilogu ove Odluke i njezin je sastavni dio.

Članak 5.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja ovo Općinsko vijeće donijeti će Odluku o zamjeni nekretnina.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu danom nakon dana objave u Službenom glasniku Općine Tisno.

KLASA:
URBROJ:
Tisno,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TISNO

PREDSJEDNIK
Petar Jakovčev, v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



OPĆINA TISNO
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA:
URBROJ:
Tisno,

Na temelju članka 32. Statuta Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ br. 5/13 i „Službeni glasnik Općine Tisno“ br. 1/18, 2/20 i 2/21) i članka 5. i 18.a Odluke o stjecanju nekretnina te uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ br. 11/11 i „Službeni glasnik Općine Tisno“ br. 5/14 i 9/14 - pročišćeni tekst i 7/20) te Odluke o raspisivanju javnog natječaja za zamjenu nekretnina-----, Općinsko vijeće Općine Tisno raspisuje

JAVNI NATJEČAJ ZA ZAMJENU NEKRETNINA

1. Predmet zamjene je nekretnina katastarske oznake čest.zem.13463/16 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², smještena na području naselja Betina, prema Prostornom planu uređenja Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj:1/07 i 14/09, i „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj:2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20), unutar granica obuhvata neizgrađenog (uređenog) dijela građevinskog područja gospodarske namjene – zona K2 (poslovna namjena – pretežito trgovačka) u naselju, te dijelom uz koridor odnosno planirani koridor prometnice – nerazvrstane ceste, vlasništva Općine Tisno, Uska ulica 1, Tisno, OIB: 00699288369, za cijelo,

koja se mijenja za nekretninu

katastarske oznake čest.zem.6568/8 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², smještenu na području naselja Betina, prema Prostornom planu uređenja Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj:1/07 i 14/09, i „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj:2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20), unutar granica obuhvata neizgrađenog (uređenog) dijela građevinskog područja gospodarske namjene – zona K2 (poslovna namjena – pretežito trgovačka) u naselju, te na koridoru odnosno planiranom koridoru prometnice – nerazvrstane ceste, vlasništva „Plodine“ d.d. za trgovinu i usluge, Ružićeva 29, Rijeka, OIB: 92510683607, za cijelo.

2. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine katastarske oznake čest.zem.13463/16 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², vlasništva Općine Tisno, prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine, od dana 24.veljače 2021.godine, izrađenom od Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mirko Sladoljev, dip.ing.arh., iznosi 146.792,00 kn (bez PDV-a).
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine katastarske oznake čest.zem.6568/8 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², vlasništva „Plodine“ d.d. za trgovinu i usluge, prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnine, od dana 11.ožujka 2021.godine, izrađenom od Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mirko Sladoljev, dip.ing.arh., iznosi 146.792,00 kn (bez PDV-a).
3. Zamjena nekretnina provesti će se sustavom zatvorenih ponuda.

4. Sudionici natječaja mogu biti sve fizičke osobe koje su hrvatski državljani i pravne osobe registrirane u RH, te strane osobe ako ispunjavaju zakonom predviđene uvjete za stjecanje prava vlasništva nekretnina u RH.
5. Jamčevina se ne plaća.
6. Poseban uvjet natječaja je dokaz o pravu vlasništva nekretnine katastarske oznake čest.zem.6568/8 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², za cijelo.
7. Pismena ponuda mora sadržavati:
 - a) ime i prezime, prebivalište i OIB za fizičku osobu odnosno naziv, OIB, sjedište i podatak o osobi ovlaštenoj za zastupanje za pravnu osobu,
 - b) izjavu ponuditelja da prihvaća uvjete natječaja,
 - c) preslika osobne iskaznice odnosno izvadak iz sudskog registra kojim se dokazuje pravni subjektivitet (ne stariji od 1 mjesec od dana objave natječaja),
 - d) dokaz o pravu vlasništva nekretnine katastarske oznake čest.zem.6568/8 K.O. Murter-Betina, površine 311 m², za cijelo (izvadak iz zemljišne knjige u originalu).
8. Rok za podnošenje ponuda za zamjenu nekretnine je **8 (osam) dana**, a počinje se računati slijedećeg dana od dana objavljivanja teksta ovog javnog natječaja u dnevnom listu „Slobodna Dalmacija“. Javni natječaj će se ujedno objaviti na web stranici Općine Tisno www.tisno.hr i oglasnoj ploči Općine Tisno.
9. Ponude za zamjenu nekretnine dostavljaju se u zatvorenim omotnicama s naznakom „**ZA NATJEČAJ, ZA ZAMJENU NEKRETNINE – NE OTVARAJ**“ na slijedeću adresu: **Općina Tisno, Povjerenstvo za provođenje natječaja za zamjenu nekretnina, Uska ulica 1, 22240 Tisno.**
10. Ponude se mogu predati neposredno u prijamnu pisarnicu Općine Tisno ili preporučeno putem pošte.
11. Svaka dostavljena ponuda smatrati će se valjanom ukoliko sadrži sve tražene podatke i potrebnu dokumentaciju te ukoliko je pravovremeno dostavljena. Nerazumljive, neodređene, nepotpune i nepravovremene ponude, smatrati će se nevaljanima i neće se razmatrati.
12. Napomena: Troškove procjene nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka i objave natječaja podmiruje najpovoljniji ponuditelj te će se obračunati prilikom sklapanja ugovora.
13. Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku od 3 (tri) dana o dana primitka poziva sklopiti ugovor o zamjeni nekretnina, u protivnom će se smatrati da je odustao od zamjene nekretnina.
14. Ovaj javni natječaj će se ponoviti ako se na natječaj nitko ne javi, ako pristigle ponude ne ispunjavaju uvjete natječaja ili ako neki od utvrđenih najpovoljnijih ponuditelja odustane od svoje ponude.
15. Zamjena se obavlja načinom „viđeno – zamijenjeno“ što isključuje bilo kakve naknadne prigovore.
16. Otvaranje ponuda obaviti će imenovano Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za zamjenu nekretnina u sali za sastanke Općine Tisno, Uska ulica 1, u 13:00 h, trećeg dana od zadnjeg dana isteka roka za podnošenje ponuda (za slučaj blagdana ili neradnog dana biti će to prvi slijedeći radni dan).
17. O rezultatima izbora ponuditelji će biti obaviješteni pisanim putem u roku od 5 (pet) dana od dana donošenja Odluke o zamjeni nekretnina koju donosi Općinsko vijeće Općine Tisno.
18. Općinsko vijeće Općine Tisno pridržava pravo poništenja ovog natječaja bez posebnog obrazloženja u svakoj fazi postupka, kao i pravo ne izbora najpovoljnijeg ponuditelja za zamjenu nekretnine iz ovog javnog natječaja.
19. Dodatne informacije u svezi javnog natječaja mogu se dobiti u Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove, prostorno uređenje i planiranje te komunalne poslove Općine Tisno, Uska ulica 1, Tisno, na telefon 022/438-238, 439-262, svakim radnim danom od 8:00 do 15:00.

PREDSJEDNIK:
Petar Jakovčev, v.r.



E L A B O R A T

PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA : **Betina, Općina Tisno**
 k.č.br. 13463/16 k.o. Murter Betina

NARUČITELJ : **OPĆINA TISNO**
 Uska ulica 1, Tisno
 OIB: 00699288369

PROCJENU IZVRŠIO:
Mirko Sladoljev d.i.a.
stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina

Vodice, 24. 02. 2021.

SADRŽAJ:

- Rješenje o postavljanju stalnim sudskim vještakom
- 1. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
- 2. Zadatak i opis predmetne nekretnine
 - 2.1. Općenito
 - 2.2. Lokacija
 - 2.3. Identifikacija nekretnine
 - 2.4. Opis nekretnine
- 3. Odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 4. Prikaz i analiza poredbenih nekretnina
 - 4.1. Prikaz poredbenih nekretnina
 - 4.2. Međuvremensko izjednačavanje
 - 4.3. Interkvalitativno izjednačavanje
 - 4.4. Analiza nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačava
- 5. Zaključak / mišljenje
- Prilozi :
 - Foto dokumentacija
 - Izvod iz katastarskog plana
 - Prijepis posjedovnog lista
 - Izvadak iz zemljišne knjige
 - Obavijest o namjeni zemljišta



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su-520/2020-4
U Šibeniku, 8. veljače 2021.



00019



1007_136

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Mirka Sladoljeva, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

MIRKO SLADOLJEV, dipl. ing. arhitekture, rođen 23. studenog 1973. godine, OIB 07193253421, adresa prebivališta: Vodice, Josipa Šprljana-Akabe 10A, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mirko Sladoljev podnio je dana 17. prosinca 2020. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-68/17 od 7. veljače 2017. godine Mirko Sladoljev bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Mirko Sladoljev zahtjevu za ponovno imenovanje priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, e-radnu knjižicu kao dokaz o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i presliku police osiguranja od odgovornosti broj OV 0681009901 za period osiguranja 21.01.2021. do 21.01.2022. godine.

Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Mirko Sladoljev nije osuđivan.

Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Mirko Sladoljev ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

PREDsjedNICA SUDA

Nives Nikolac

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; 81/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorno-planska dokumentacija JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje
- Pokazatelji troškova gradnje

2. ZADATAK I OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

2.1. OPĆENITO

Na zahtjev stranke izašli smo na teren i izvršili očevid za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Radi se o zemljištu, čestici k.č.br. 13463/16 k.o. Murter Betina u Betini.

Prilikom očevida izvršen je pregled predmetne nekretnine, utvrđivanje činjeničnog stanja na terenu, te fotografiranje.

Dan kakvoće: 23.02.2021.

Dan vrednovanja: 23.02.2021.

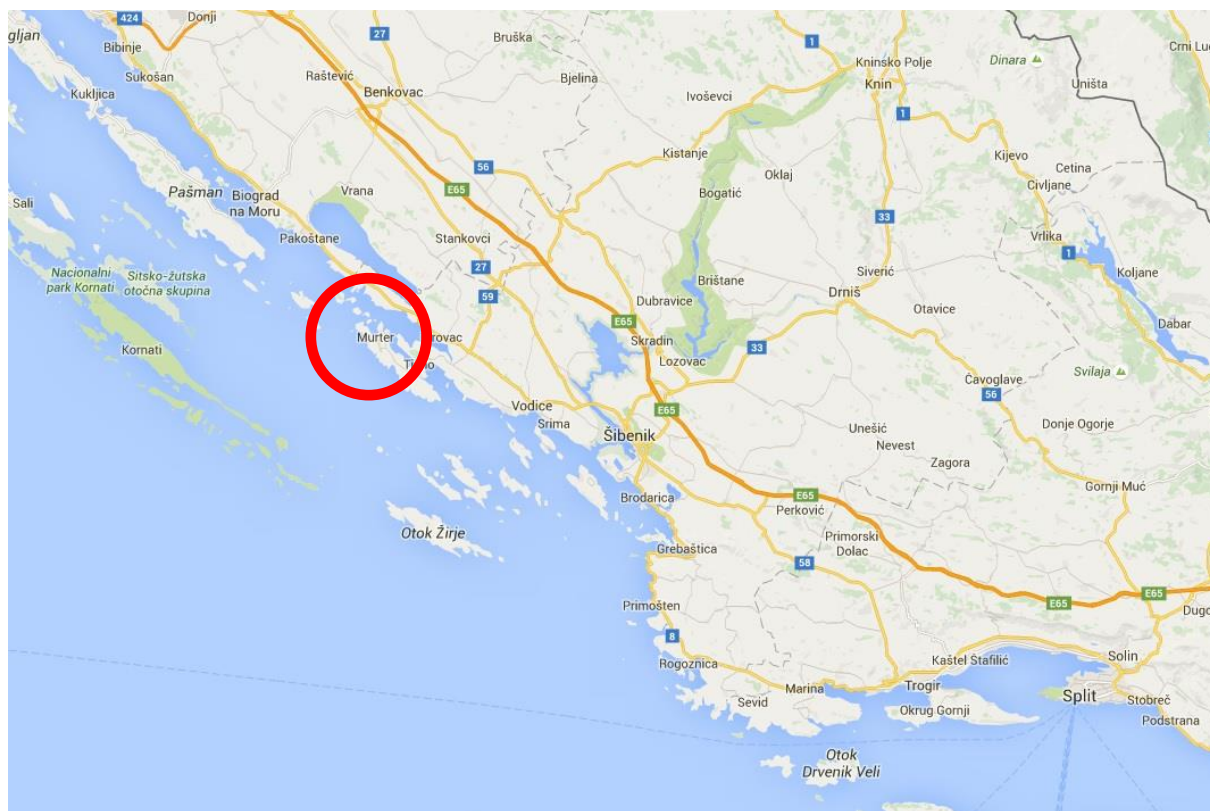
Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

2.2. LOKACIJA

Makro lokacija

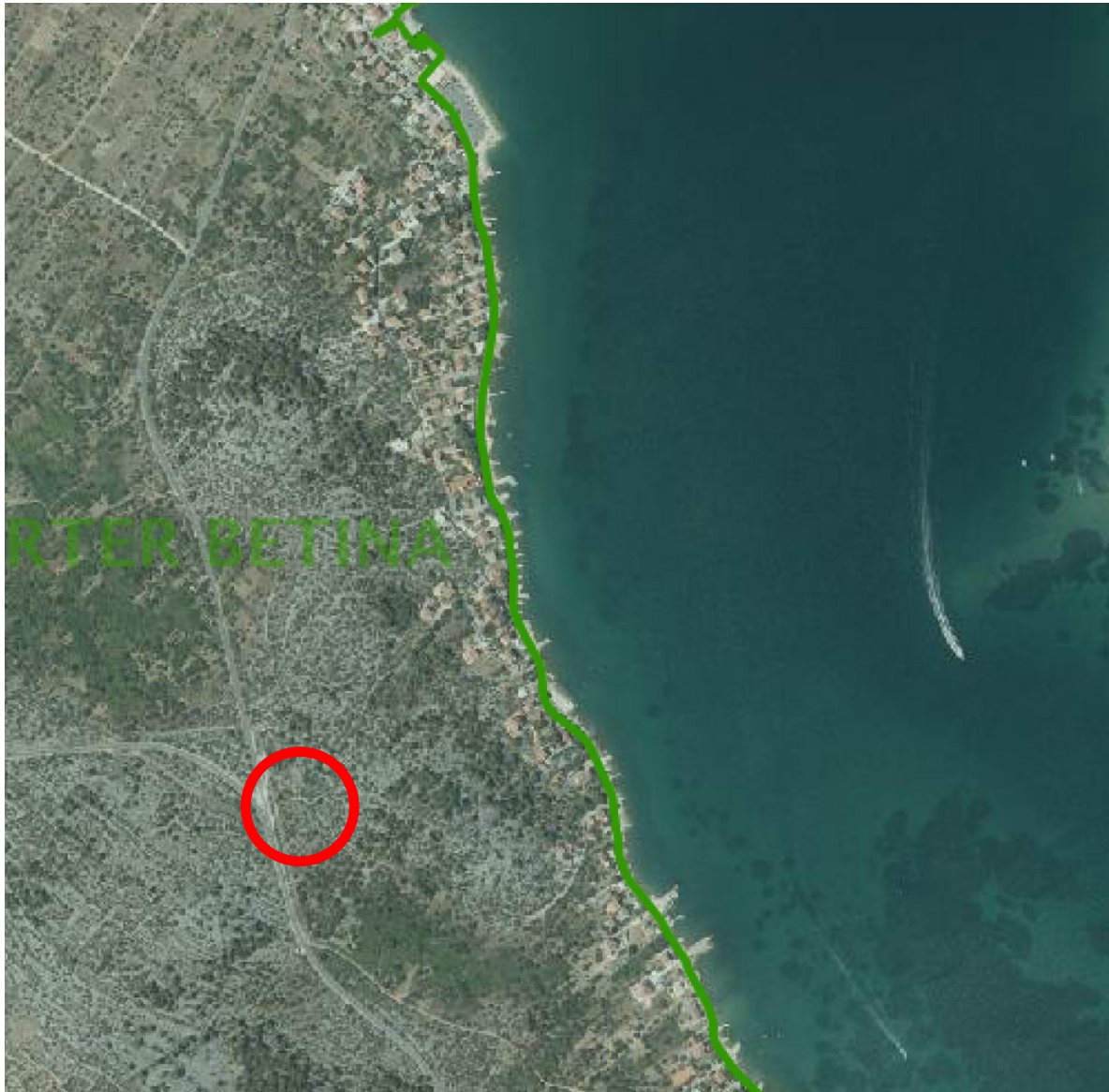
Predmetne nekretnine se nalazi u Betini, Općina Tisno na otoku Murteru.

Betina je naselje unutar Općine Tisno smješteno u Šibensko-kninskoj županiji, udaljen cca. 23 km sjeverozapadno od Šibenika. Betina je povezana preko državne ceste D121 sa državnom cestom D8 (Jadranska magistrala) prema Zadru, odnosno Šibeniku.



Mikro lokacija

Predmetna nekretnina je smještena u neposrednoj blizini križanja državne ceste D121, odvojak prema Betini i odvojak prema Murteru. Smještena je istočno od ceste na udaljenosti od cca. 9 metara.



2.3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Prostorna identifikacija na temelju katastarskog plana

Predmetna nekretnina je zemljište, čestica katastarske oznake k.č.br. 13463/16 k.o. Murter Betina.



Identifikacija na temelju posjedovnog lista

Prema prijepisu posjedovnog lista Područnog ureda za katastar Šibenik.

Katastarska općina : Murter Betina
Broj posjedovnog lista : 7216
Katastarska čestica : 13463/16

Posjedovni list: 7216

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA TISNO, USKA ULICA 1, 22240 TISNO (VLASNIK)	00699288369

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		13463/16	Bristina	311	19		
			PUT	311			

Identifikacija na temelju zemljišne knjige

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Tisno.

Katastarska općina : Murter Betina
Broj ZK uložka : 9976
Kat. čestica : 13463/16

A Posjedovnica

k.č.br. 13463/16 PUT Površina (m²) : 311

B Vlastovnica

Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA TISNO

C Teretnica

Tereta nema!

2.4. OPIS NEKRETNINE

Opis predmetne nekretnine

Predmetna nekretnina je neizgrađeno zemljište, katastarska čestica k.č.br. 13463/16 k.o. Murter Betina.

Zemljište je neuređeno, obraslo niskim raslinjem. Prema prijepisu posjedovnog lista način uporabe je put.

Okoliš

Okolne čestice su također neizgrađene i neuređene.

Prostorno planski status nekretnine

Prema Prostornom planu uređenja Općine Tisno nekretnina se nalazi unutar granica obuhvata neizgrađenog (uređenog) dijela građevinskog područja gospodarske namjene - zona K2 (poslovna namjena - pretežito trgovačka) u naselju, te dijelom uz koridor odnosno planirani koridor prometnice - nerazvrstane ceste.



Iskaz površina

Čestica k.č.br. 13463/16 k.o. Murter Betina:

- k.č. br. 13463/16 k.o. Murter Betina	m ²	311
Ukupno	m ²	311

Napomena:

Podaci o površinama preuzeti iz prijepisa posjedovnog lista sa Katastara (u prilogu ovog elaborata).

3. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

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.

Poredbena metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

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

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

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja u svome smislu ima za cilj postizanje i uvođenje reguliranoga postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina definirano je prikupljanje podataka koji su propisani Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja uspostavilo je i održava informacijski sustav tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine).

4. PRIKAZ I ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

4.1. PRIKAZ POREDBENIH NEKRETNINA

Poredbena nekretnina 1 :

ID ZKC	1176359
Datum pregleda	23.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4029506
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	964,00
Vrijednost nekretnine (KN)	429.544,01
Datum ugovora	18.04.2019

Poredbena nekretnina 2 :

ID ZKC	1091769
Datum pregleda	23.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4023375
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	570,00
Vrijednost nekretnine (KN)	253.858,25
Datum ugovora	03.04.2019

Poredbena nekretnina 3 :

ID ZKC	1091770
Datum pregleda	23.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4023375
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	570,00
Vrijednost nekretnine (KN)	253.858,25
Datum ugovora	03.04.2019

Poredbena nekretnina	1	2	3	
Površina nekretn. (m ²)	964,00	570,00	570,00	
Vrijednost nekretn. (kn)	429.544,01	253.858,25	253.858,25	
Datum ugovora	18.04.2019	03.04.2019	03.04.2019	
Cijena (kn/m ²)	446	445	445	
Indeks na dan trans.	119,24	119,24	119,24	
Ind. na d. sadašnjeg vredn.	126,91	126,91	129,91	
Korekcijski faktor	1,06	1,06	1,06	
Međvr. izjedn. cij. (kn/m ²)	473	472	472	

4.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Interkvalitativno izjednačavanje radi su u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene.

Poredbena nekretnina	1	2	3	
Međvr. izjedn. cij. (kn/m ²)	473	472	472	
Lokacija	1,00	1,00	1,00	
Pristup	1,00	1,00	1,00	
Prostorno-planski uvj. grad.	1,00	1,00	1,00	
.				
Korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	
Korigirana cij. (kn/m ²)	473	472	472	

4.4. ANALIZA NAKON PROVEDENOG MEĐUVR. I INTERKVALIT. IZJEDNAČAVA

Poredbena nekretnina	1	2	3	
Korigirana cij. (kn/m ²)	473	472	472	
Prosjeak	472			
Odstupanje od prosjeka	1	0	0	
Kvadrat odstupanja	1	0	0	
Suma kvadrata odstupanja	1			
Standardno odstup. (sigma)	0,58			
„2-sigma“	1,16			
Odstupanje od prosjeka(%)	0,21%	0,00%	0,00%	
Odstupanje veće od ±30%	ne	ne	ne	
Odstup. veće od „2-sigma“	ne	ne	ne	

Nakon eliminiranja vrijednosti sa značajnim odstupanjem nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja prosječna cijena iznosi: **472 kn/m²**.

Napomena:

Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajna odstupanja se odnose i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

5. ZAKLJUČAK / MIŠLJENJE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih nekretnina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Na temelju međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, te ostalog prije navedenog, procjenjuje se da je cijena predmetne nekretnine 472 kn/m².

ZEMLJIŠTE

k.č.br. 13463/16 k.o. Murter Betina	311 m ²	472 kn/m ²	146,792,00 kn
-------------------------------------	--------------------	-----------------------	---------------

UKUPNO	146.792,00 kn
---------------	----------------------

(Vrijednost bez PDV-a)

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE

(k.č.br. 13463/16 k.o. Murter Betina)

IZNOSI :	146.792,00 KN
-----------------	----------------------

(Vrijednost bez PDV-a)

Vodice, 24. 02. 2021.

PROCJENU IZVRŠIO:
Mirko Sladoljev d.i.a.
stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina





Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informacijski sustav

Naziv izdavatelja certifikata

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

17.02.2021 11:03

Serijski broj certifikata

77312120488708312198634551026929575855

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z12528073315efdc3

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

-



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

Stanje na dan: 23.02.2021

OSS evidencijski broj: 151886/2021

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MURTER BETINA (Mbr. 330124)

Posjedovni list: 7216

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA TISNO, USKA ULICA 1, 22240 TISNO (VLASNIK)	00699288369

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		13463/16	Bristina	311	19		
			PUT	311			
Ukupna površina katastarskih čestica				311			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Upravna pristojba prema tar.br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifama upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 10,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br.1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 62820183dd1fd4

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 23.02.2021. 18:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330124, MURTER BETINA

Broj ZK uložka: 9976

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2339/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	13463/15	PUT			131	
2.	13463/16	PUT			311	
3.	13463/17	PUT			34	
		UKUPNO:			476	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆINA TISNO, OIB: 00699288369, USKA ULICA 1, 22240 TISNO	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2021.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem, a izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 31944/2021



Kontrolni broj: 62821125b00f0c

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



OPĆINA TISNO

Upravni odjel za
imovinsko-pravne poslove,
prostorno uređenje i planiranje te
komunalne poslove

KLASA: 350-02/21-01/15
URBROJ: 2182/05-05/1-21-1
Tisno, 17. veljače 2021. godine.

PREDMET: Obavijest o namjeni zemljišta – lokacijska informacija

Na vaš zahtjev dajemo sljedeću

OBAVIJEST O NAMJENI ZEMLJIŠTA

Nekretnina katastarske oznake **čest.zem.13463/16 K.O. Murter-Betina**, smještena na području naselja Betina, prema Prostornom planu uređenja Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj:1/07 i 14/09, i „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj:2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20), nalazi se **unutar granica obuhvata neizgrađenog (uređenog) dijela građevinskog područja gospodarske namjene – zona K2 (poslovna namjena – pretežito trgovačka) u naselju, te dijelom uz koridor odnosno planirani koridor prometnice – nerazvrstane ceste.**

U prilogu dostavljamo Izvod iz kartografskog/grafičkog prikaza Prostornog plana uređenja Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj:1/07 i 14/09, i „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj: 2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20).

Ova obavijest / lokacijska informacija se izdaje u svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

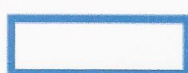
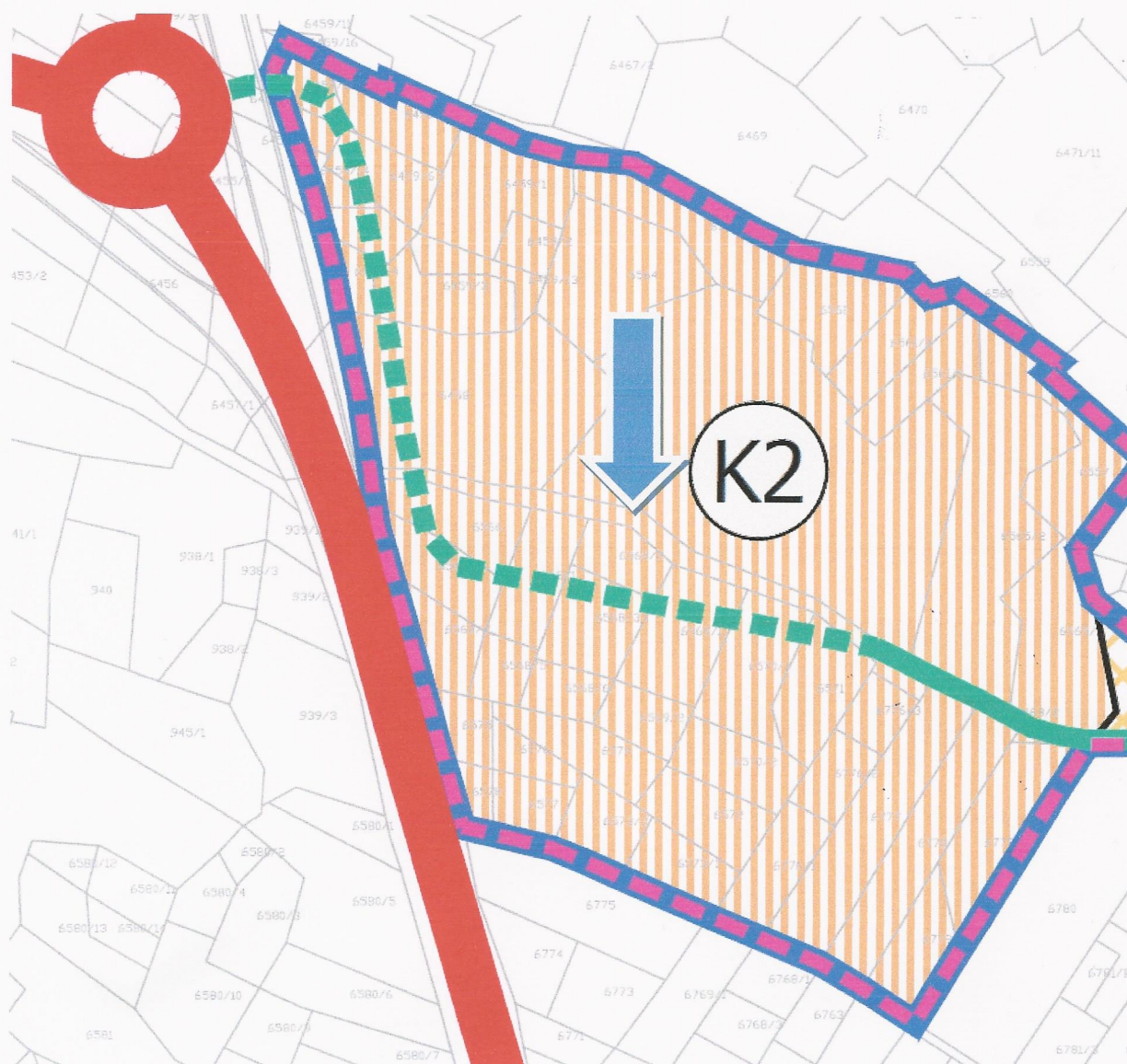


PROČELNIK:

Ivica Pirjak, dipl.ing.prom.

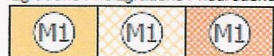
PRILOG:

1. Kao u tekstu.



GRANIČA GRAĐEVINSKOG
PODRUČJA NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno / neuređeno



MJEŠOVITA NAMJENA

M1 - pretežito stambena, M2 - zona centralnih sadržaja



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

K2 - pretežito trgovačka



DRŽAVNA CESTA



NERAZVRSTANA CESTA

Izvod iz kartografskog/grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Općine Tisno
(„Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ br.1/07 i 14/09, i
„Službeni glasnik Općine Tisno“ br.2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20)





E L A B O R A T

PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA : **Betina, Općina Tisno**
 k.č.br. 6568/8 k.o. Murter Betina

NARUČITELJ : **OPĆINA TISNO**
 Uska ulica 1, Tisno
 OIB: 00699288369

PROCJENU IZVRŠIO:
Mirko Sladoljev d.i.a.
stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina

Vodice, 11. 03. 2021.

SADRŽAJ:

- Rješenje o postavljanju stalnim sudskim vještakom
- 1. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
- 2. Zadatak i opis predmetne nekretnine
 - 2.1. Općenito
 - 2.2. Lokacija
 - 2.3. Identifikacija nekretnine
 - 2.4. Opis nekretnine
- 3. Odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 4. Prikaz i analiza poredbenih nekretnina
 - 4.1. Prikaz poredbenih nekretnina
 - 4.2. Međuvremensko izjednačavanje
 - 4.3. Interkvalitativno izjednačavanje
 - 4.4. Analiza nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačava
- 5. Zaključak / mišljenje
- Prilozi :
 - Foto dokumentacija
 - Izvod iz katastarskog plana
 - Prijepis posjedovnog lista
 - Izvadak iz zemljišne knjige
 - Obavijest o namjeni zemljišta



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-520/2020-4
U Šibeniku, 8. veljače 2021.



00019



1007_136

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Mirka Sladoljeva, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

MIRKO SLADOLJEV, dipl. ing. arhitekture, rođen 23. studenog 1973. godine, OIB 07193253421, adresa prebivališta: Vodice, Josipa Šprljana-Akabe 10A, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mirko Sladoljev podnio je dana 17. prosinca 2020. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-68/17 od 7. veljače 2017. godine Mirko Sladoljev bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Mirko Sladoljev zahtjevu za ponovno imenovanje priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, e-radnu knjižicu kao dokaz o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i presliku police osiguranja od odgovornosti broj OV 0681009901 za period osiguranja 21.01.2021. do 21.01.2022. godine.

Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Mirko Sladoljev nije osuđivan.

Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Mirko Sladoljev ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

PREDSEDNICA SUDA

Nives Nikolac

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; 81/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorno-planska dokumentacija JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje
- Pokazatelji troškova gradnje

2. ZADATAK I OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

2.1. OPĆENITO

Na zahtjev stranke izašli smo na teren i izvršili očevid za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Radi se o zemljištu, čestici k.č.br. 6568/8 k.o. Murter Betina u Betini.

Prilikom očevida izvršen je pregled predmetne nekretnine, utvrđivanje činjeničnog stanja na terenu, te fotografiranje.

Dan kakvoće: 11.03.2021.

Dan vrednovanja: 11.03.2021.

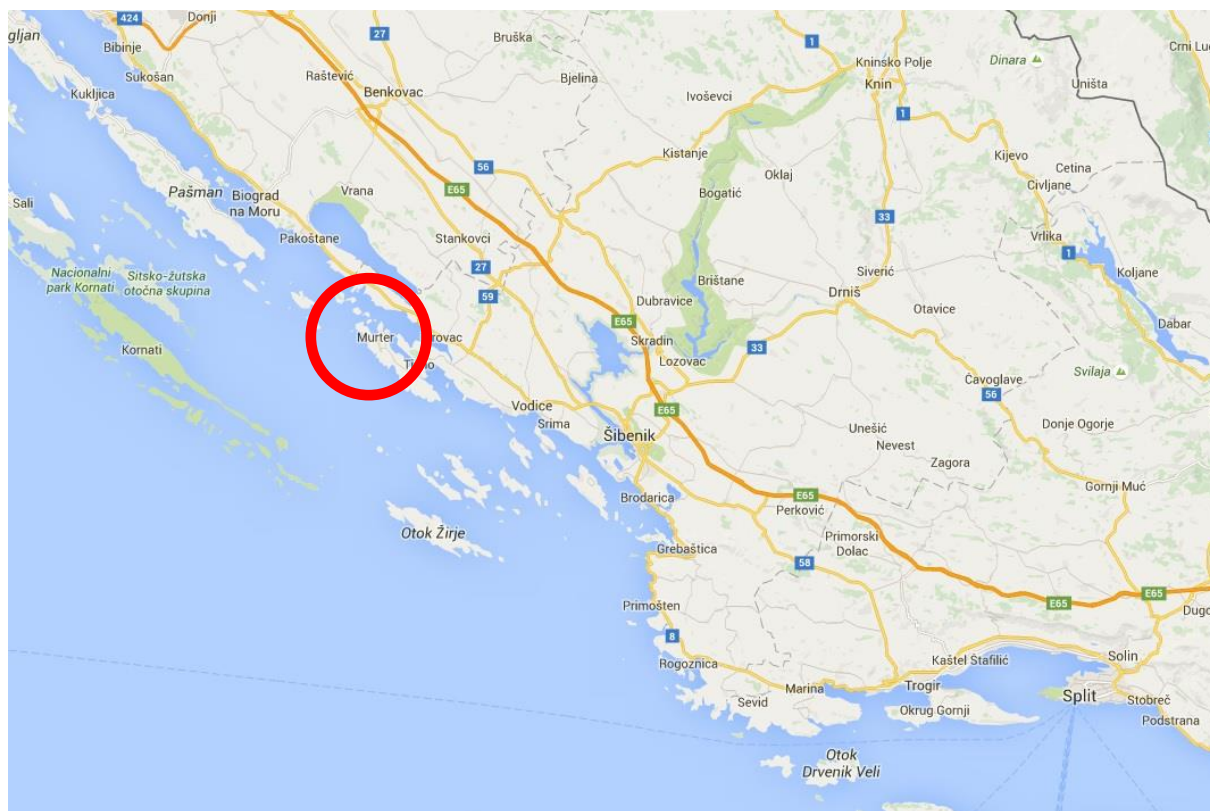
Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

2.2. LOKACIJA

Makro lokacija

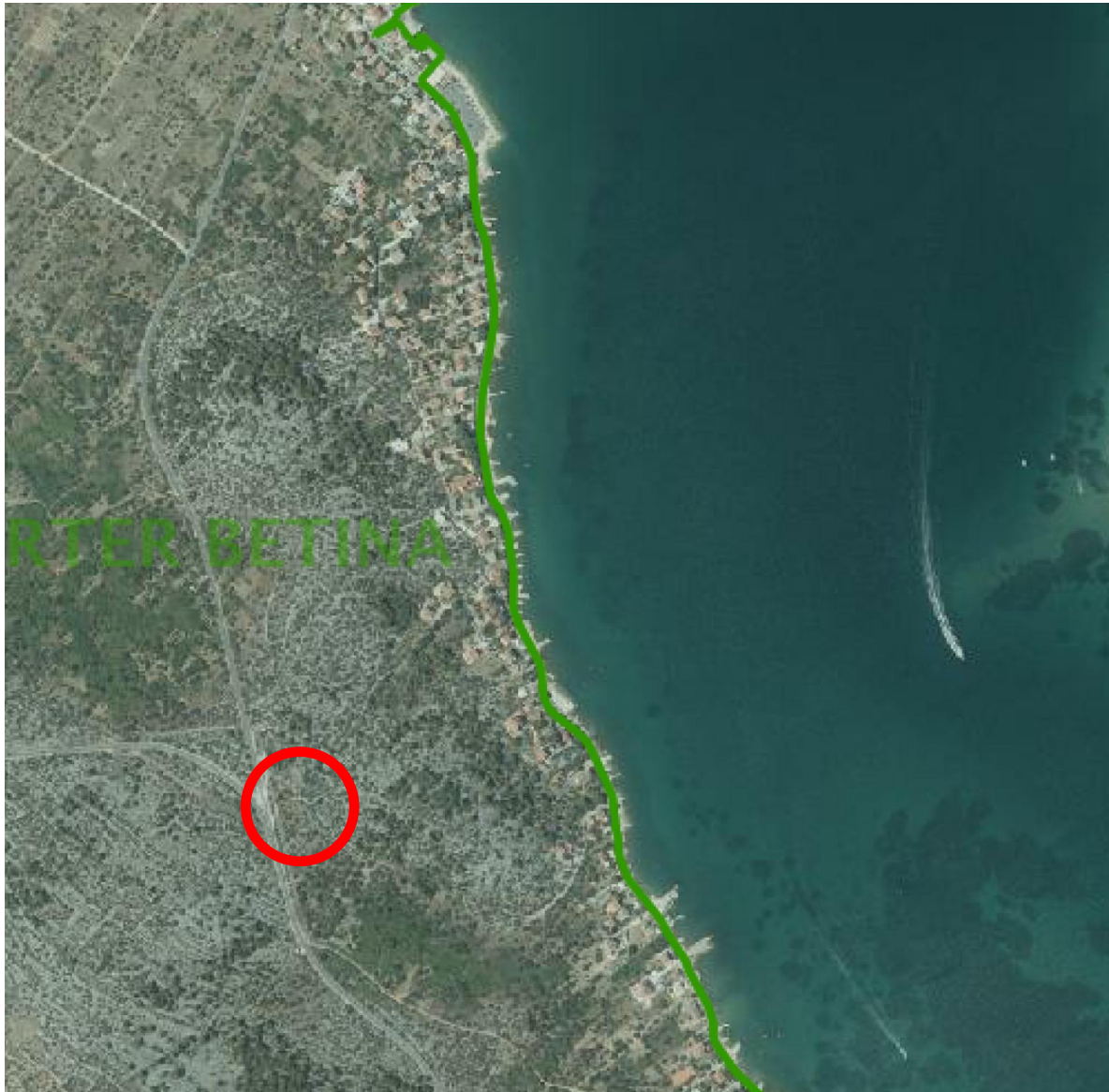
Predmetne nekretnine se nalazi u Betini, Općina Tisno na otoku Murteru.

Betina je naselje unutar Općine Tisno smješteno u Šibensko-kninskoj županiji, udaljen cca. 23 km sjeverozapadno od Šibenika. Betina je povezana preko državne ceste D121 sa državnom cestom D8 (Jadranska magistrala) prema Zadru, odnosno Šibeniku.



Mikro lokacija

Predmetna nekretnina je smještena u neposrednoj blizini križanja državne ceste D121, odvojak prema Betini i odvojak prema Murteru. Smještena je istočno od ceste na udaljenosti od cca. 9 metara.



2.3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Prostorna identifikacija na temelju katastarskog plana

Predmetna nekretnina je zemljište, čestica katastarske oznake k.č.br. 6568/8 k.o. Murter Betina.



Identifikacija na temelju posjedovnog lista

Prema prijepisu posjedovnog lista Područnog ureda za katastar Šibenik.

Katastarska općina : Murter Betina
Broj posjedovnog lista : 7256
Katastarska čestica : 6568/8

Posjedovni list: 7216

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PLODINE D.D., RUŽIĆEVA 29, RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	92510683607

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6568/8	BRIŽINE	311	22		
			PUT	311			

Identifikacija na temelju zemljišne knjige

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Tisno.

Katastarska općina : Murter Betina
Broj ZK uložka : 9996
Kat. čestica : 6568/8

A Posjedovnica

k.č.br. 6568/8 PUT Površina (m²) : 311

B Vlastovnica

Vlasnički dio: 1/1 PLODINE DIONIČKO DRUŠTVO ZA TRGOVINU I USLUGE,
OIB: 92510683607, RUŽIĆEVA 29, 51000 RIJEKA

C Teretnica

Tereta nema!

2.4. OPIS NEKRETNINE

Opis predmetne nekretnine

Predmetna nekretnina je neizgrađeno zemljište, katastarska čestica k.č.br. 6568/8 k.o. Murter Betina.

Zemljište je neuređeno, obraslo niskim raslinjem. Prema prijepisu posjedovnog lista način uporabe je put.

Okoliš

Okolne čestice su također neizgrađene i neuređene.

Prostorno planski status nekretnine

Prema Prostornom planu uređenja Općine Tisno nekretnina se nalazi unutar granica obuhvata neizgrađenog (uređenog) dijela građevinskog područja gospodarske namjene - zona K2 (poslovna namjena - pretežito trgovačka) u naselju, te na koridoru odnosno planiranom koridoru prometnice - nerazvrstane ceste.



Iskaz površina

Čestica k.č.br. 6568/8 k.o. Murter Betina:

- k.č. br. 6568/8 k.o. Murter Betina	m ²	311
Ukupno	m ²	311

Napomena:

Podaci o površinama preuzeti iz prijepisa posjedovnog lista sa Katastara (u prilogu ovog elaborata).

3. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

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.

Poredbena metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

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

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

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja u svome smislu ima za cilj postizanje i uvođenje reguliranoga postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina definirano je prikupljanje podataka koji su propisani Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja uspostavilo je i održava informacijski sustav tržišta nekretnina (u daljnjem tekstu: eNekretnine).

4. PRIKAZ I ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

4.1. PRIKAZ POREDBENIH NEKRETNINA

Poredbena nekretnina 1 :

ID ZKC	1176359
Datum pregleda	11.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4029506
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	964,00
Vrijednost nekretnine (KN)	429.544,01
Datum ugovora	18.04.2019

Poredbena nekretnina 2 :

ID ZKC	1091769
Datum pregleda	11.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4023375
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	570,00
Vrijednost nekretnine (KN)	253.858,25
Datum ugovora	03.04.2019

Poredbena nekretnina 3 :

ID ZKC	1091770
Datum pregleda	11.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4023375
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	570,00
Vrijednost nekretnine (KN)	253.858,25
Datum ugovora	03.04.2019

Poredbena nekretnina	1	2	3	
Površina nekretn. (m ²)	964,00	570,00	570,00	
Vrijednost nekretn. (kn)	429.544,01	253.858,25	253.858,25	
Datum ugovora	18.04.2019	03.04.2019	03.04.2019	
Cijena (kn/m ²)	446	445	445	
Indeks na dan trans.	119,24	119,24	119,24	
Ind. na d. sadašnjeg vredn.	126,91	126,91	129,91	
Korekcijski faktor	1,06	1,06	1,06	
Međvr. izjedn. cij. (kn/m ²)	473	472	472	

4.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Interkvalitativno izjednačavanje radi su u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene.

Poredbena nekretnina	1	2	3	
Međvr. izjedn. cij. (kn/m ²)	473	472	472	
Lokacija	1,00	1,00	1,00	
Pristup	1,00	1,00	1,00	
Prostorno-planski uvj. grad.	1,00	1,00	1,00	
Korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	
Korigirana cij. (kn/m ²)	473	472	472	

4.4. ANALIZA NAKON PROVEDENOG MEĐUVR. I INTERKVALIT. IZJEDNAČAVA

Poredbena nekretnina	1	2	3	
Korigirana cij. (kn/m ²)	473	472	472	
Prosjeck	472			
Odstupanje od prosjeka	1	0	0	
Kvadrat odstupanja	1	0	0	
Suma kvadrata odstupanja	1			
Standardno odstup. (sigma)	0,58			
„2-sigma“	1,16			
Odstupanje od prosjeka(%)	0,21%	0,00%	0,00%	
Odstupanje veće od ±30%	ne	ne	ne	
Odstup. veće od „2-sigma“	ne	ne	ne	

Nakon eliminiranja vrijednosti sa značajnim odstupanjem nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja prosječna cijena iznosi: **472 kn/m²**.

Napomena:

Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajna odstupanja se odnose i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

5. ZAKLJUČAK / MIŠLJENJE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih nekretnina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Na temelju međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, te ostalog prije navedenog, procjenjuje se da je cijena predmetne nekretnine 472 kn/m².

ZEMLJIŠTE

k.č.br. 6568/8 k.o. Murter Betina	311 m ²	472 kn/m ²	146,792,00 kn
-----------------------------------	--------------------	-----------------------	---------------

UKUPNO	146.792,00 kn
---------------	----------------------

(Vrijednost bez PDV-a)

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE

(k.č.br. 6568/8 k.o. Murter Betina)

IZNOSI :	146.792,00 KN
-----------------	----------------------

(Vrijednost bez PDV-a)

Vodice, 11. 03. 2021.

PROCJENU IZVRŠIO:
Mirko Sladoljev d.i.a.
stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina





Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informacijski sustav

Naziv izdavatelja certifikata

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

17.02.2021 11:03

Serijski broj certifikata

77312120488708312198634551026929575855

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z12528073315efdc3

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

-



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

Stanje na dan: 11.03.2021

OSS evidencijski broj: 207736/2021

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MURTER BETINA (Mbr. 330124)

Posjedovni list: 7256

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PLODINE D.D., RUŽIĆEVA 29, RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	92510683607

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6568/8	BRIŽINE	311	22		
			PUT	311			
Ukupna površina katastarskih čestica				311			

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

Upravna pristojba prema tar.br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 10,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br.1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 6478046c94bc96

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TISNO
Stanje na dan: 11.03.2021. 12:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330124, MURTER BETINA

Broj ZK uložka: 9996

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3682/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6568/8	PUT			311	
		UKUPNO:			311	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	PLODINE DIONIČKO DRUŠTVO ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 92510683607, RUŽIĆEVA 29, 51000 RIJEKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.03.2021.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 5580/2021

Izdao:

ZK referent:
ANA UREM



OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

11.03.2021

Ovlašteni službenik





REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



OPĆINA TISNO

Upravni odjel za
imovinsko-pravne poslove,
prostorno uređenje i planiranje te
komunalne poslove

KLASA: 350-02/21-01/16

URBROJ: 2182/05-05/1-21-1

Tisno, 17.veljače 2021.godine.

PREDMET: Obavijest o namjeni zemljišta – lokacijska informacija

Na vaš zahtjev dajemo sljedeću

OBAVIJEST O NAMJENI ZEMLJIŠTA

Nekretnina katastarske oznake **čest.zem.6568/8 K.O. Murter-Betina**, smještena na području naselja Betina, prema Prostornom planu uređenja Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj:1/07 i 14/09, i „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj:2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20), nalazi se **unutar granica obuhvata neizgrađenog (uređenog) dijela građevinskog područja gospodarske namjene – zona K2 (poslovna namjena – pretežito trgovačka) u naselju, te na koridoru odnosno planiranom koridoru prometnice – nerazvrstane ceste.**

U prilogu dostavljamo Izvod iz kartografskog/grafičkog prikaza Prostornog plana uređenja Općine Tisno („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj:1/07 i 14/09, i „Službeni glasnik Općine Tisno“ broj: 2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19 i 3/20).

Ova obavijest / lokacijska informacija se izdaje u svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.



PROČELNIK:

Ivica Pirjak, dipl.ing.prom.

PRILOG:

1. Kao u tekstu.

