

PROCJEMBENI ELABORAT – 800/22

**prema procjembenom elaboratu 833/21 izrađenom od HPB - nekretnine
d.o.o. iz svibnja 2021.**



Nekretnina: **Poljoprivredno zemljište**

Lokacija: **k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (KIO KERAMIKA d.o.o.)**

Svrha: **Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 23. svibnja 2022. godine

VLASNIK: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige
IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Poljoprivredno zemljište
Adresa:	k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad
Zemljišnoknjižni uložak:	5676
Zemljišnoknjižna čestica:	10416/198
ZK katastarska općina:	Stari Grad
Općinski sud:	Split
Posjedovni list:	2630
Katastarska čestica:	10416/198
Katastarska općina:	Stari Grad
Namjena:	Poljoprivredna
Datum pregleda nekretnine:	25.03.2022.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu : Poljoprivredno zemljište
na lokaciji: k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad

iznosi :

135.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,538774 kn

17.900,31 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1069/2019
Zagreb, 15. srpnja 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE o izmjeni rješenja

Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.), kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše: "Kristijan Erić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu", te se dodaje: "Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu"

Obrazloženje

1. Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-nekretnine d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.) kao zaposleni stalnih sudski vještaci u HPB-nekretnine d.o.o. navedeni su: Kristijan Erić i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

3. Pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. dana 28. lipnja 20201. podnijela je zahtjev za izmjenu rješenja broj 4Su-1069/2019, s obzirom da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Kristijan Erić više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o., te da je u HPB-nekretnine d.o.o. zaposlena stalna sudska vještakinja za

arhitekturu i procjenu nekretnina Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu. Zahtjevu je priložena potrebna dokumentacija iz koje je vidljivo da je Kristijanu Eriću 27. lipnja 2021. prestao radni odnos u HPB-nekretnine d.o.o., te da je Petra Škevina u HPB-nekretnine zaposlena od 23. ožujka 2015.

4. Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je izrada procjene nekretnine: poljoprivrednog zemljišta, koje se nalazi u Starom Gradu na otoku Hvaru, poluotok Kabal, i to k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad, u svrhu periodičkog vrednovanja nekretnine.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 25.03.2022.

PR 79/19:	TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	138.000,00 kn	ili	18.640,76 €
PR 727/20:	TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	149.000,00 kn	ili	19.612,67 €
PR 833/21	TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	149.000,00 kn	ili	19.761,14 €

Očevid izvršen 23.05.2022.g.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

zk. uložak	katastarska općina (k.o.)	zk.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
5676	Stari Grad	10416/198	10416/198	šuma	7.255	7.255
POVRŠINA UKUPNO (m²):					7.255	7.255

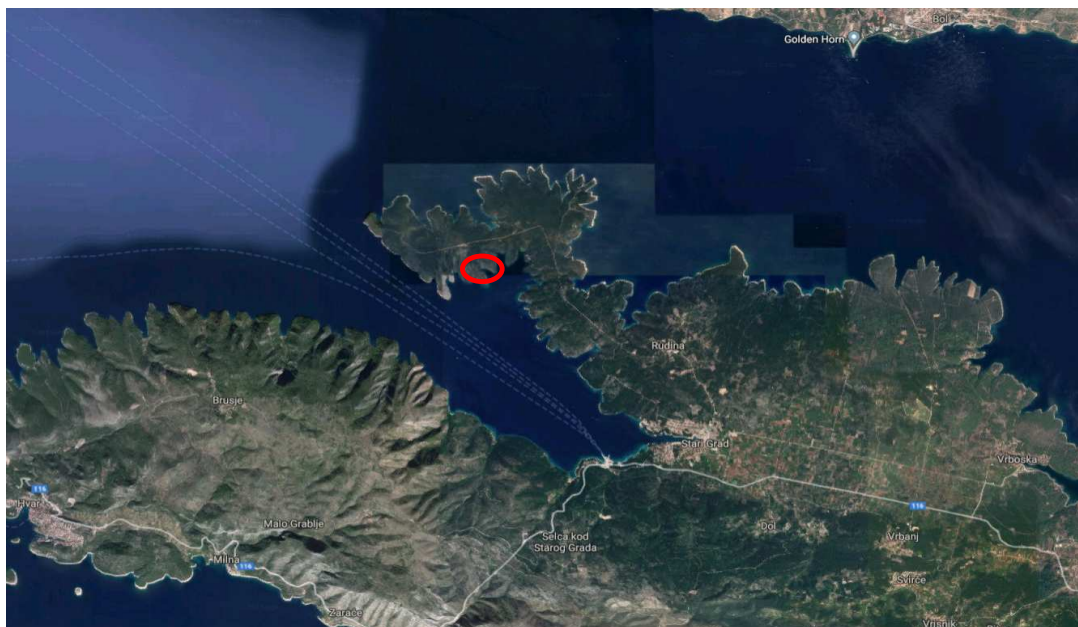
Vlasnik: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

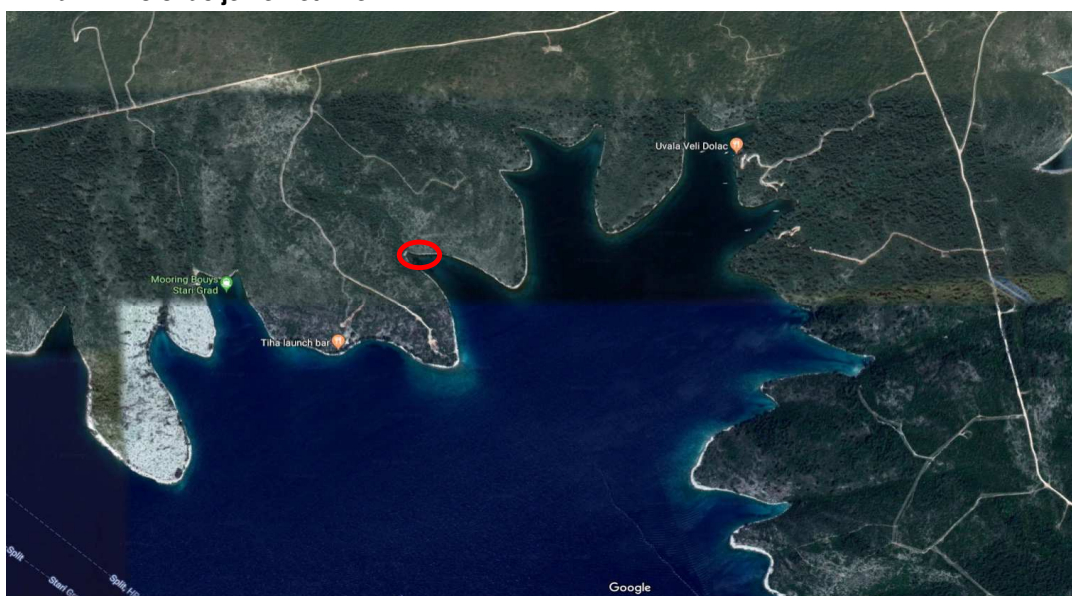
LOKACIJA

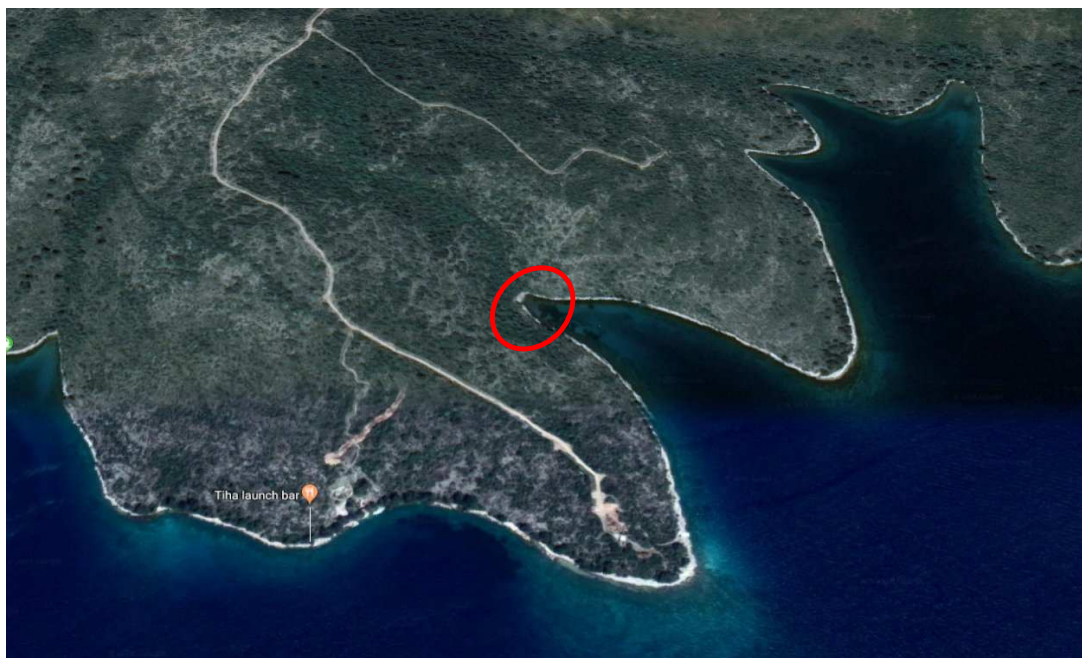
Predmetna nekretnina nalazi se na području Splitsko dalmatinske županije, grad Stari Grad, otok Hvar, poluotok Kabel, k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine





3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 25.03.2022.
Datum kakvoće: 25.03.2022.
Datum vrednovanja: 05.05.2021.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e- prostorni plan, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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

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

4. Popis primjenjenih propisa i literature

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

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 98/18)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata oznake 833/21 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. od svibnja 2021. Ova ponovljena procjena je izrađena uz pretpostavku da u građevinskom i tehničkom smislu na nekretnini nije bilo promjena u odnosu na stanje opisano u elaboratu 833/21 od svibnja 2021.

Predmet procjene je nekretnina koje se nalaze u Straom Gradu na otoku Hvaru, poluotok Kabal na k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad. Zemljište je poljoprivredne namjene, neobrađeno i zapušteno. Zemljište se nalazi 1. red do mora na južnom dijelu poluotoka Kabal.

Parcela je izduženog oblika sa smjerom pružanja istok - zapad, širine 50 do 70 m, dužine cca 120 m, površine 7.255 m².

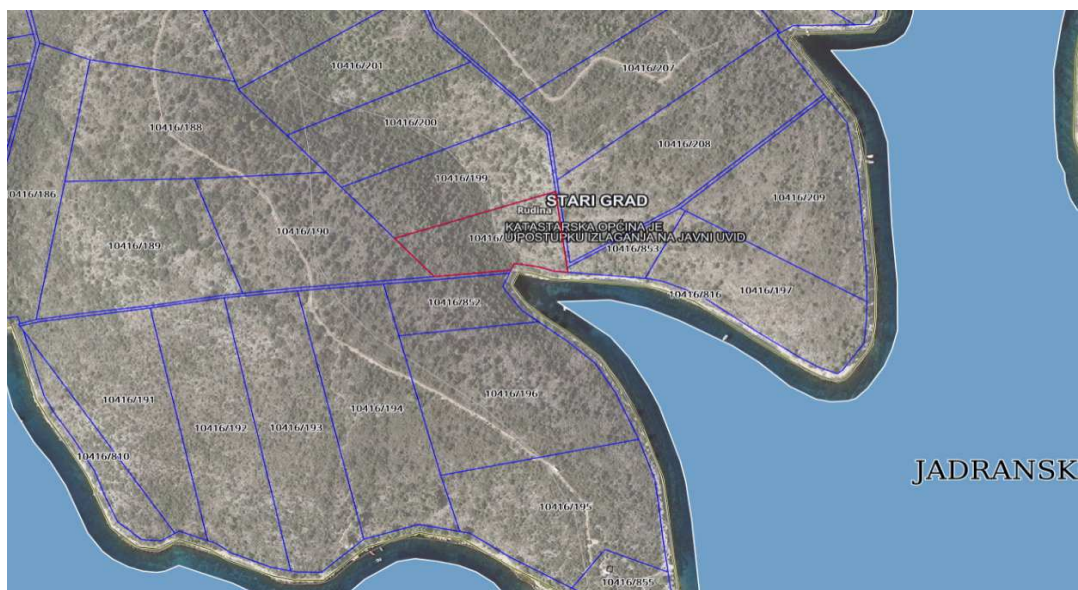
U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	NE
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15: **4.**

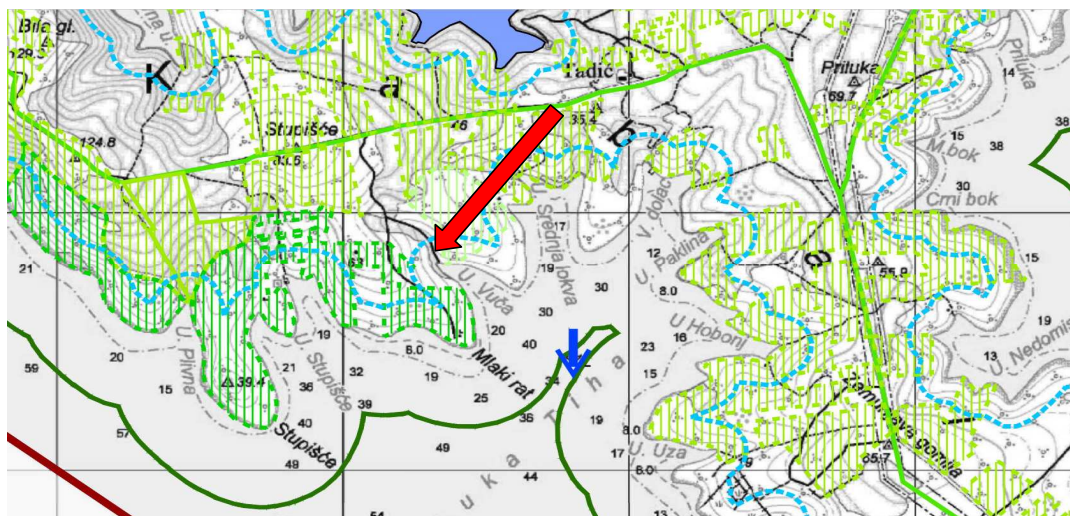
Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



Važeći prostorni plan: PPU Grad - Stari Grad, ("Službeni glasnik Grada Starog Grada", broj 4/07, 8/12, 2/13 (ciljane), 9/18).

NAMJENA



geoprojekt

Županja episkopo - damutinska Grad Stari Grad

Naziv prostornog plana: III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Starog Grada

Naziv kartografskog prikaza: Korštenje i namjena prostora

Broj kartografskog prikaza: 1

Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000

Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Grada Starog Grada", broj 3/15

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Starog Grada", broj 9/18

Javna rasprava (datum objave): "Službeni glasnik Grada Starog Grada", broj 3/15

Javni vidovi održani: od 22. kolovoza do 05. listopada 2017. godine

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: Marja Udovičić, dipl. oec. v.z. pročelnica JUO Grada Starog Grada

Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 i 85/17):

Klasa: 300.02/18-1/19 Datum: Zagreb, 26. srpnja 2018.

Pravna osoba koja je izradila plan: Geoprojekt d.o.o.

Pečat pravne osobe koja je izradila plan: Odgovorna osoba: Miro Smajčić, mag. oec., univ. spec. oec.

Odgovorna voditeljica plana: Ivana Bojčić, dipl. ing. arh.

Stručni tim u izradi plana:

- 1. Ivana Bojčić, dipl. ing. arh.
- 2. Gorana Barančić, mag. ing. arh.
- 3. Jurica Vignović, dipl. ing. grad.
- 4. Danijel Ojmović, dipl. ing. grad.
- 5. Božica Plazek, dipl. ing. arh.

Pečat predstavničkog tijela: Predsjednik predstavničkog tijela: Toni Lučić Lavčević, dr. med.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Pečat nadležnog tijela:

Prema Prostornom planu III. Izmjene i dopune Grada Stari Grad predmetno zemljište se nalazi izvan građevinskog područja naselja.

predmetna k.č. nalazi se u zoni:

Kategorija:

Namjena:

Uvjeti korištenja:

Urbana pravila:

Maximalni koeficijent iskoristivosti:

Maximalni koeficijent izgrađenosti:

Minimalna površina prirodnog terena:

PŠ

4.

poljoprivredna

-

-

-

-

-

-

6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja).

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
5676	Stari Grad	10416/198	10416/198	šuma	7.255	7.255
POVRŠINA UKUPNO (m²):					7.255	7.255

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

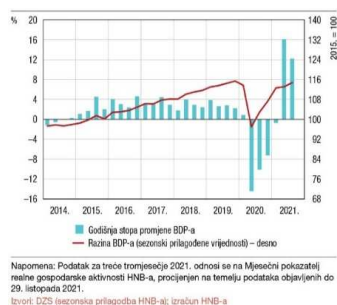
Tekuća gospodarska kretanja pozitivno su iznenađenje krajem 2020. godine i početkom 2021. godine, iako pandemija koronavirusa još nije završila. U takvim uvjetima te s pretpostavkom da će turistička sezona biti bolja od lanske, realni BDP u cijeloj bi se 2021. mogao povećati za 6,8%, odnosno za oko jedan postotni bod više nego što je bilo projicirano u travnju. Nastavak relativno snažnoga rasta bruto domaćeg proizvoda očekuje se i u 2022. godini, ali ipak slabijeg intenziteta (4,4%) zbog iščezavanja baznog učinka snažne kontrakcije gospodarske aktivnosti iz sredine 2020. godine. Snažnijem rastu osobne potrošnje u ovoj bi godini trebao pridonijeti nastavak ublažavanja ograničenja za pružanje određenih usluga radi suzbijanja pandemije te rast zaposlenosti i plaća koji će potaknuti poboljšanje potrošačkog optimizma i snažnije zaduživanje stanovništva. Snažniji rast bruto investicija u fiksni kapital posebice bi mogao potaknuti intenziviranje radova na obnovi potresom pogođenih područja kao i povoljna pozicija u ciklusu povlačenja sredstava iz fondova EU-a te korištenje sredstava iz instrumenta oporavka EU-a. Neizvjesnost koju donosi pandemija bit će prisutna i u budućnosti, pa su rizici za gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. očekuje se ubrzanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena na 1,7%, što bi uvelike trebalo biti rezultat zadržavanja cijena energije (poglavito naftnih derivata) na visokoj razini dostignutoj u prvoj polovini godine, nakon čega bi se inflacija u 2022. mogla blago usporiti na 1,5%, uglavnom zbog očekivanog smanjenja godišnje stope rasta cijena energije. Na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. moglo bi doći do primjetnog povećanja viška u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma te daljnjem intenziviranju korištenja sredstava iz fondova EU-a, uz dodatni blagi rast viška u 2022. godini. U skladu s tim, očekuje se nastavak trenda poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti. Tijekom prve polovine 2021. godine HNB je nastavio provoditi izrazito ekspanzivnu monetarnu politiku, održavajući stabilnost tečaja kune prema euru i osiguravajući povoljne domaće uvjete financiranja. Slobodna novčana sredstva banaka tako su u lipnju dosegla dosad najvišu razinu, što je pogodovalo smanjenju troškova financiranja i zadržavanju većine kamatnih stopa na dosad najnižim razinama, sličnima onima prije izbijanja pandemije (graf 3). Rast plasmana stanovništvu počeo se blago oporavljati tijekom prve polovine 2021., čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg intenziviranja rasta stambenih kredita, dok se rast plasmana poduzećima usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna za 2021., u tekućoj bi se godini mogao ostvariti manjak proračuna opće države u iznosu od 3,8% BDP-a, koji bi se tijekom 2022. trebao nastaviti smanjivati. Nakon izraženog povećanja u 2020., očekuje se da će udio duga opće države u BDP-u u 2021. i 2022. biti ponovo na silaznoj putanji (graf 1).

Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, broj 10, srpanj 2021., str. 3

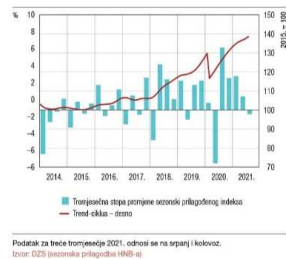
6.2 Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2021. u usporedbi s istim
Izvor: DZS, *Izdane građevinske dozvole u listopadu 2021.*

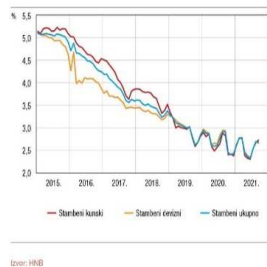
Graf 1. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Graf 2. Fizički obujam građevinskih radova



Graf 3. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite



Izvor: www.hnb.hr, Bilten 272

7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski

7.3.1 Stanovi

U 2020. godini ostvareno je 23.564 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,5 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 698.680 kuna. U usporedbi s 2019. godinom ostvareno je 11 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1,2 posto. Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 9.153 ili 38,8 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2020. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.168, Splitsko-dalmatinska s 2.046 i Istarska županija s ostvarenih 1.786 kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja zabilježeno je i u Zadarskoj (1.520), Osječko-baranjskoj (1.174) i Zagrebačkoj županiji (1.089). Spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb tako ostvaruju gotovo 80 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u prošloj godini.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 13 385 kuna. U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u prvom polugodištu 2021. stanovi POS-a sudjelovali su s 2,7% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m², a ostali prodavatelji s 97,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,2%. Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%.

Tablica 4. Indeks cijena stambenih objekata

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

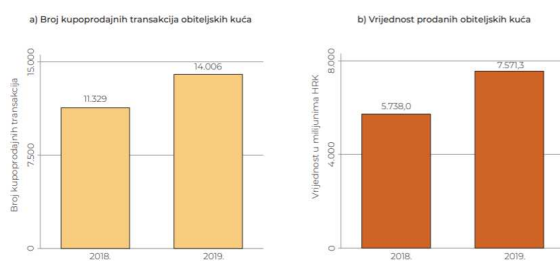
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾				
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/13-01-02_03_2021.htm

Tablica 5. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2020. i 2021.



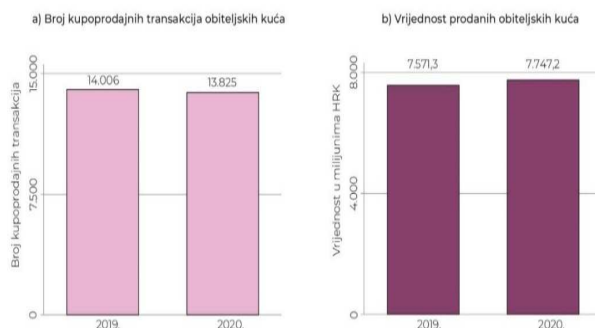
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

7.3.2 Kuće

U Hrvatskoj je 2020. godine ostvareno 13.825 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 7,7 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 1,3 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla za 2,3 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2020. godini iznosila 560.376 kuna, a godinu dana ranije 540.575 kuna.

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

Graf 6. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020.



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

7.3.3 Poslovni prostori

U Republici Hrvatskoj je u 2020. godini zabilježeno 1.928 kupoprodaja poslovnih nekretnina. U odnosu na 2019. kada je zabilježeno 2.419 kupoprodaja poslovnih nekretnina, broj kupoprodaja u 2020. smanjio se za 20,3 posto. Smanjenje broja kupoprodaja za jednu četvrtinu u 2020. se događa nakon višegodišnje ekspanzije ovog tržišta koje je svoju kulminaciju doživjelo tijekom 2019. kada je ostvaren i rekordno visok broj ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnim nekretninama. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija se u 2020. u odnosu na 2019. blago povećala za 97,6 milijuna kuna, odnosno za 3,4 posto, te je dosegla iznos od gotovo 3 milijarde kuna. U 2019. godini ukupna vrijednost kupoprodaja je iznosila 2,89 milijardi kuna.

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

7.3.4 Zemljišta

U 2020. godini ostvareno je 16.215 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,6 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2020. godini ostvareno je 5,2 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 2,3 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala. U 2019. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,4 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 33.315 kupoprodaja građevinskim zemljištem ukupne vrijednosti u iznosu 17,0 milijardi kuna.

U 2020. godini nastavio se trend smanjenja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Ostvarene su ukupno 34.322 kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta, što u usporedbi s 2019. godinom čini pad od 10,4 posto. Osim smanjenja broja kupoprodaja, u 2020. godini zabilježeno je i smanjenje ukupne vrijednosti prodanih poljoprivrednih zemljišta. Ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila skoro 1,5 milijardi kuna u 2020. godini što predstavlja smanjenje od 20,8 posto u odnosu na prethodnu godinu. U 2019. godini ukupna je vrijednost 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila 1,9 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 72.637 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu 3,3 milijarde kuna.

U 2020. godini ostvareno je 1.999 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 117,73 milijuna kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 11 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta bilježi rast od 67,8 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala, te je u 2020. godini prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije šumskim zemljištem iznosila 58.894 kune.

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

7.4 Turistički sektor

U prvih 11 mjeseci 2021. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 12,5 milijuna dolazaka i 69,6 milijuna noćenja turista, što je 80,7% više dolazaka i 71,5% više noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2020. U odnosu na prvih 11 mjeseci 2019. ostvareno je 34,7% manje dolazaka i 23,0% manje turističkih noćenja.

Izvori: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/04-03-01_11_2021.htm

Tablica 7. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2021.

Hotel

Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	45	3675	7360
3*	302	19225	37860
4*	342	30568	59273
5*	49	6638	13016
Hotel - ukupno RH:	738	60106	117509
Hotel baština (heritage)	25	431	852
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	26	534	1120
Hotel posebnog standarda	5	1350	2708
ukupno RH:	796	62453	122251

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516> 29.10.2021.

7.5 Industrijska proizvodnja

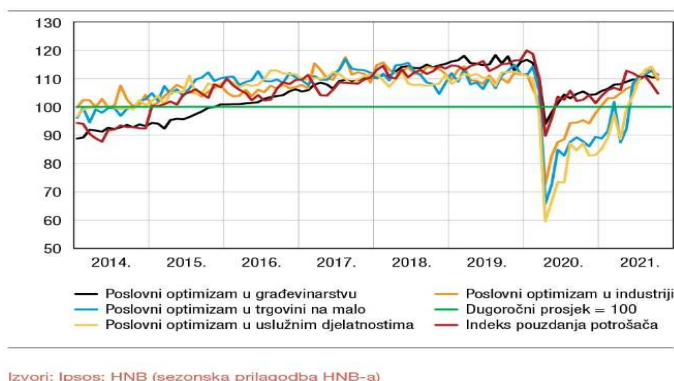
Industrijska je proizvodnja u trećem tromjesečju 2021. godine bila za 0,9% manja od prosječnog ostvarenja iz prethodna tri mjeseca, pri čemu se u rujnu smanjila za 1,3% na mjesečnoj razini.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 271

7.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Podaci Ankete o pouzdanju potrošača pokazuju kako se indeks potrošačkog optimizma u listopadu 2021. godine pogoršao i na mjesečnoj i na tromjesečnoj razini.

Graf 8. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Izvori: Ipsos; HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 271

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

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

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

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

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.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

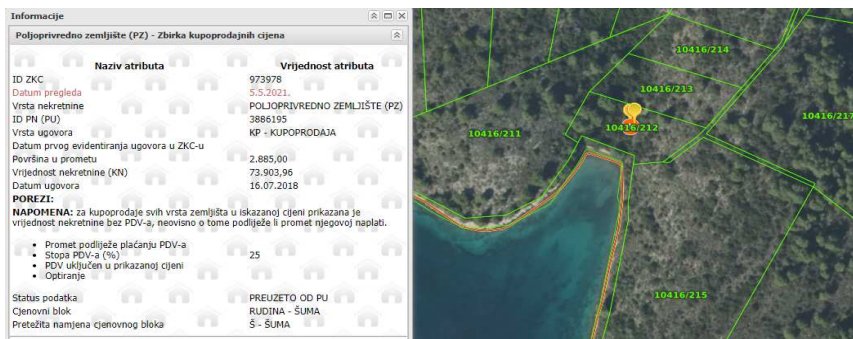
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

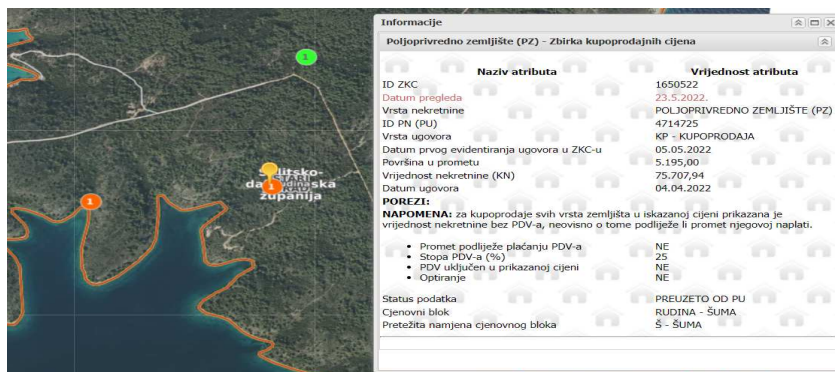
Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC)..... 973978

Lokacija: STARI GRAD
Datum ugovora: 16.7.2018 ICSN: 112,20
K.č.: 10416/212
K.o.: Stari Grad
Površina (m²): 2.885,00
Cijena (€): 10.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,390396 kn
Cijena (€/m²): 3,47
Namjena: poljoprivredna
Koef. iskoristivosti (Ki): -
Kategorija: 4.



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC)..... 1650522

Lokacija: VRBANJ
Datum ugovora: 4.4.2022 ICSN: 142,51
Površina (m²): 5.195,00
Cijena (€): 10.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,531633 kn
Cijena (€/m²): 1,92
Namjena: poljoprivredna
Koef. iskoristivosti (Ki): -
Kategorija: 4.



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC)..... 1271437

Lokacija: STARI GRAD

Datum ugovora: 25.5.2020.

ICSN: 126,30

K.č.: 2742

K.o.: Stari Grad

Površina (m²): 19.346,00

Cijena (€): 57.966,22

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,573377 kn

Cijena (€/m²): 3,00

Namjena: poljoprivredna

Koef. iskoristivosti (Ki): -

Kategorija: 4.

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1271437
Datum pregleda	6.5.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4257541
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	19.346,00
Vrijednost nekretnine (KN)	439.000,00
Datum ugovora	25.05.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARI - GRAD - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P - POLJOPRIVREDNO TLO



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 127,61

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) 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.

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
STARI GRAD	3,47	112,20	127,61	1,1373	3,94
STARI GRAD	1,92	142,51		0,8954	1,72
STARI GRAD	3,00	126,30		1,0104	3,03

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
STARI GRAD	-	-	3,94	1,00	3,94
STARI GRAD	-		1,72	1,00	1,72
STARI GRAD	-		3,03	1,00	3,03

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad	Procjenjivana nekretnina k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad	Usporedba 1 STARI GRAD	Usporedba 2 STARI GRAD	Usporedba 3 STARI GRAD
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	--	3,94	1,72	3,03
Površina zemljišta	7.255,00	2.885,00	5.195,00	19.346,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	lošija	bolja
Prilagodba	1,00	0,80	1,20	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,55	3,15	2,07	2,42
Veličina zemljišta	7.255,00	2.885,00	5.195,00	19.346,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,47	3,15	2,07	2,18
Oblik zemljišta	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,47	3,15	2,07	2,18
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,47	3,15	2,07	2,18
Kategorija zemljišta	4.	4.	4.	4.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,47	3,15	2,07	2,18
Cestovni pristup	loš	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,47	3,15	2,07	2,18
Komunalna infrastruktura	loša	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,47	3,15	2,07	2,18
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-20%	20%	-28%
Indikator vrijednosti po m²	2,47	3,15	2,07	2,18

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-0,69	0,40	0,29
Odstupanje od prosjeka u postotku:			28%	16%	12%
Kvadrat odstupanja:			0,47	0,16	0,08
Standardno odstupanje:	0,49	20%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta:	17.900,31 €
------------------------------	--------------------

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost:	17.900,31 €
--------------------------------------	--------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procijenjivane parcele m2:	7.255
Vrsta:	Poljoprivredno
Mjera:	/
Kategorija:	4.
Lokacija:	k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad
Dan vrednovanja:	05.05.2021.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poljoprivredno zemljište
na adresi: k.č. 10416/198, k.o. Stari Grad
zk.č.: 10416/198
zk. k.o.: Stari Grad
zk.ul.: 5676
podul.: -

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

135.000,00 kn
17.900,31 €
2,47 €/m²

1€ = 7,538774 kn

Napomena:

*U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.
Ova ponovna procjena izrađena je u svrhu periodičkog vrednovanja nekretnine bez ponovnog očevida, prema stanju i opisu iz Procjembenog elaborata 833/21 od svibnja 2021. izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o.*

Izrada:

HPB-NEKRETNINE d.o.o.

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Mirko Paurić, dipl.ing.građ.



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 23. svibnja 2022. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

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

HPB-NEKRETNINE d.o.o.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Mirko Paurić, dipl.ing.građ.



Zagreb, 23. svibnja 2022. godine

12. Prilozi



Nekretnina je unaravi poljoprivredno zemljište do kojeg je pristup kopnom otežan.

DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 5676

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14966/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10416/198	SUMA			7255	
		UKUPNO:			7255	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AURO CARD D.O.O., ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik. 13.srpnja 2007.Z.1377/07 Na temelju Sporazuma br.151/07 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretnina i založnog prava na pokretninama od 13. srpnja 2007.uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka) na teret č.zem.10416/198, kao sporedne hipoteke vlasništva Auro Card d.o.o.Buzin iznos od dvadesetdva milijuna i dvjestotisuća kuna, sa klauzulom ovrhe, u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.ZAGREB	22.200.000,00 KN	
1.	1. Na suvlasnički dio: 1		
1.1	Zaprimljeno 22.02.2011. broj Z-275/11 Temeljem ovosudnog Rješenje broj Ovr-79/10 od 17. veljače 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 15.693.947.52 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja uz ovršnost tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA		
2.	2. Na suvlasnički dio: 1		
2.1	Zaprimljeno 23.02.2012. broj Z-330/12 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši posl. br. Ovr-105/10 od 22. veljače 2012. godine i preslika Povijesnog izvotka iz sudskog registra od 30. srpnja 2010. godine, zabilježuje se OVRHA.		

Zemljišnoknjižni Izvadak (datum i vrijeme izrade)

23.05.2022. 12:40:28

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI
GRAD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.05.2022

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 311723)

Posjedovni list: 2630

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AURO-CARD DRUŠTVO S OGRANIČ. ODG. ZA TRGOVINU I UGOSTITELJS., CEBINI 37, BUZEN (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10416/198	VUČA	7256	5		
			ŠUMA	7255			
Ukupna površina katastarskih čestica				7256			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STARI GRAD, 311723
k.č. br.: 10416/198

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.05.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>

1/1

HPB - nekretnine d.o.o.
Zagreb, Amruševa 8

Izradio:

HPB-NEKRETNINE d.o.o.
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina
Mirko Paurić, dipl.ing.građ.



Ovjera:

Voditelj odjela za procjene
Mirko Paurić, dipl.ing.građ.

 **HPB - nekretnine** d.o.o.
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, 23. svibnja 2022. godine