

Ivan Lulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Zagreb, Zlatarova zlata 6

mail: biaplan.ured@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

za utvrđivanje tržišne vrijednosti

broj elaborata: 156/24



PREDMET: građevinsko zemljište

LOKACIJA: Šamačka bb (zk.č. 2330/23, 2330/24, 2330/25, sve k.o. Vrpolje)
35 210 Vrpolje

NARUČITELJ: H-ABDUCO d.o.o.
Radnička cesta 41
10 000 Zagreb

IZRADIO: Ivan Lulić
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

U Zagrebu, 11.2024.

Sadržaj

1.	IMENOVANJE.....	3
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .	4
3.	ZADATAK.....	5
3.1.	KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE.....	5
3.2.	OPIS LOKACIJE	6
4.	REZULTAT OČEVIDA	14
4.1.	FOTODOKUMENTACIJA	14
4.2.	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	14
4.3.	OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA	15
4.4.	DRUGE ODLUČNE ČINJENICE	15
4.5.	ISKAZ POVRŠINE	15
5.	KAKVOĆA NEKRETNINE	16
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	17
7.	ODABIR METODE	22
8.	IZVORI PODATAKA	23
9.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	25
10.	ZAKLJUČAK	27
11.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	28
12.	PRILOZI	29

1. IMENOVANJE

osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ina završen prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski sveučilišni studij ili prediplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je prihvaćeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivan Lulić iz Zagreba, Zlatarova zlat 6
2. Pismohtama-ovdje



514UPI7100324010419



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/04

URBROJ: 514-03-03-02/01-24-09

Zagreb, 5. srpnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Lulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Zlatarova zlat 6, OIB: 74448120965, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

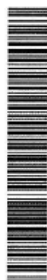
- I. Ivan Lulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Zlatarova zlat 6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Lulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju politike, smjer graditeljstvo, grupe predmeta niskogradnja kojom je stekao stručni naziv stručnog specijalista inženjera građevinarstva, presliku potvrde Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o izdavačanju titule ranije stečenog stručnog naziva stručnog specijalista inženjera građevinarstva koje odgovara stručnom nazivu magistra inženjera građevinarstva, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-552/2019 od 7. srpnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana



514UPI7100324010419

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Elaborata, primijenjeni su niže navedeni propisi, te literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa: 364-04/21-01/2, ur.br.: 531-04-1-2-1/1-22-31, od 08.05.2023. godine,
- 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 prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)

3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručioca izrađen je Procjembeni elaborat za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine. Niže su taksativno navedeni podaci o nekretnini, kao i dan vrednovanja.

PREDMET

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

ADRESA:

Šamačka bb (zk.č. 2330/23, 2330/24, 2330/25, sve k.o. Vrpolje)

GRAD / OPĆINA:

Vrpolje

ŽUPANIJA:

Brodsko posavska

DAN VREDNOVANJA:

12.11.2024.

DAN KAKVOĆE:

27.10.2024.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA

zemljišnoknjižna čestica:

2330/23, 2330/24, 2330/25

zemljišnoknjižna općina:

Vrpolje

broj ZK uložka:

1003

KATASTARSKA EVIDENCIJA

Katastarska općina:

Vrpolje

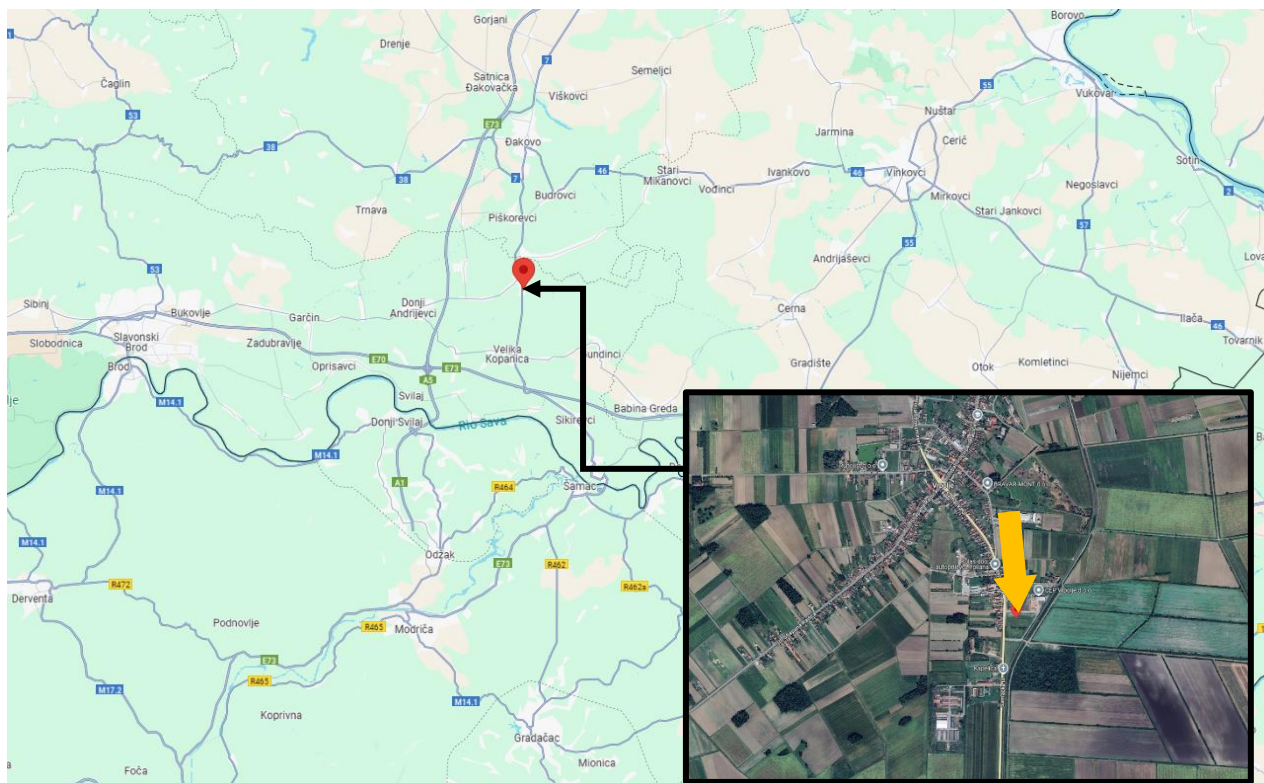
Broj posjedovnog lista:

895

Katastarska čestica:

2330/23, 2330/24, 2330/25

3.1. KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

3.2. OPIS LOKACIJE

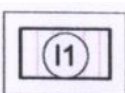
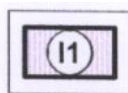
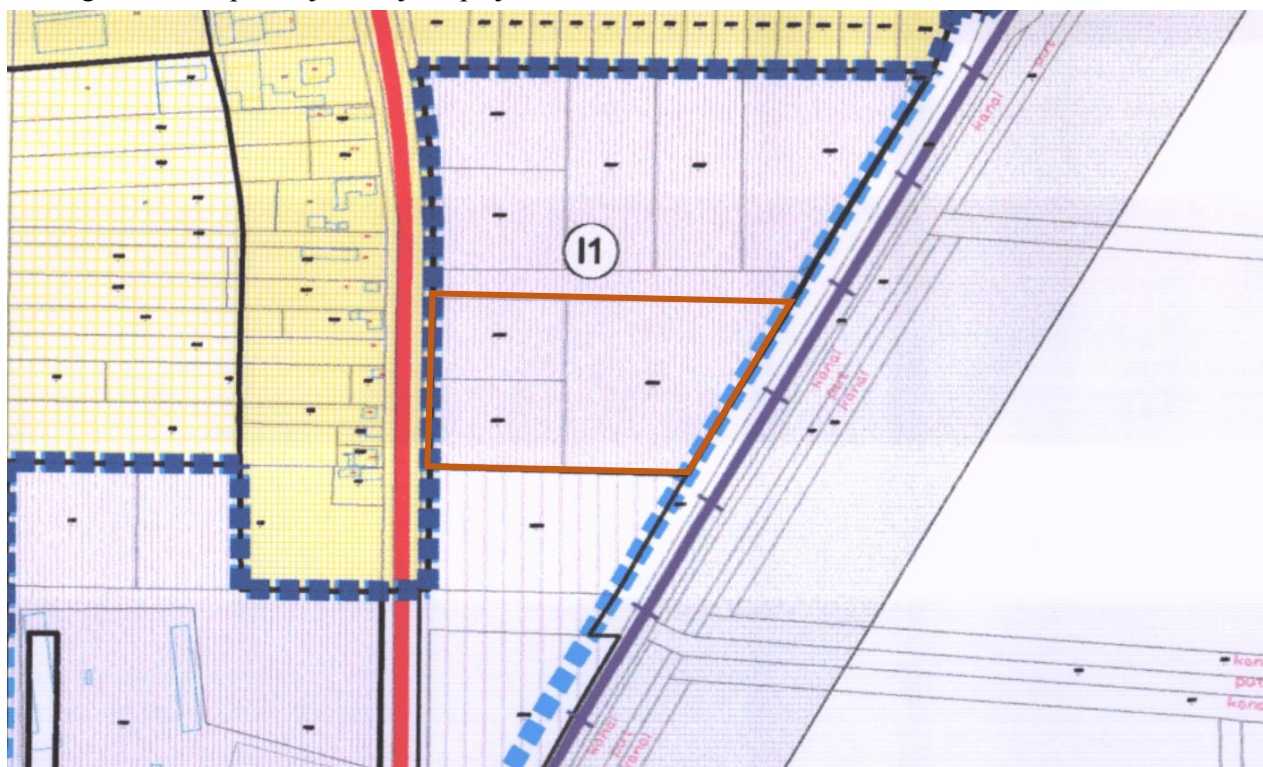
Vrpolje je općina u istočnoj Hrvatskoj, te administrativno pripada Brodsko posavskoj županiji. Vrpolje se nalazi oko 1 km južno od Đakova, te oko 35 km istočno od Slavonskog Broda (središta županije). Općina se sastoji od 3 naselja (Vrpolje, Čajkovci i Stari Perkovci), od kojih je Vrpolje najveće i najznačajnije mjesto. Od gospodarskih djelatnosti najrazvijenija je poljoprivreda. Površina općine iznosi 60,9 km², dok površina samog mjesta iznosi 21,8 km². Prema popisu stanovništva iz 2021. godine ima mjesto Vrpolje ima 1.396 stanovnika, iz čega proizlazi prosječna gustoća naseljenosti od oko 64 stanovnik/km².

Predmetna nekretnina nalazi se na južnom dijelu Vrpolja, unutar ruralnog okruženja uz glavnu prometnicu koja spaja Veliku Kopanicu i Đakovo. Od cestovnog čvorišta Velika Kopanica nalazi se na udaljenosti od oko 10 km sjeverno. Sa zapadne strane predmetne nekretnine nalaze se obiteljske kuće, dok se sa istočne i južne strane nalaze obrađena poljoprivredna zemljišta. Sa sjeverne strane predmetne nekretnine nalazi se pogon sušare i kogeneracije na drvnu sječku.

Predmetnu nekretninu karakterizira dobra prometna povezanost s ostalim dijelovima županije je dobra jer se nalazi uz veće županijske prometnice. Parkiranje vozila moguće je na slobodnom dijelu parcele.

III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA OPĆINE VRPOLJE

karta: građevinska područja naselja Vrpolje



GOSPODARSKA NAMJENA PROIZVODNA
(11-pretežito industrijska)

REPUBLIKA HRVATSKA BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA OPĆINA VRPOLJE		
Naziv prostornog plana : 3. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA OPĆINE VRPOLJE		
Naziv kartografskog prikaza : GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA VRPOLJE		
Broj kartografskog prikaza : 4.A	Mjerilo kartografskog prikaza : 1:5 000	
Odluka o izradi 3. Izmjena i dopuna PPUO Vrpolje Službeni vjesnik BPŽ 21/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo) : Službeni vjesnik BPŽ 8/21 od 25.02.2021.	
Javna rasprava: Posavska Hrvatska od 21.08.2020. Glas Slavonije od 29.12.2020. web općine i ministarstva	Javni uvid održan od : 25.08.2020. do : 08.09.2020.	Ponovljeni javni uvid održan od: 08.01.2021. do: 15.01.2021.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave :	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave : Ankica Zmajić (ime, prezime i potpis)	
Suglasnost na plan prema članku 101. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)		
Mišljenje Javnopravnih tijela prema čl.101. zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)		
- MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE, KLASA: 940-01/18-03/6126, URBROJ: 531-536-03-02-03/03-20-04 od 07.09.2020. - HOPS, Hrvatski operator prijenosnog sustava, KLASA: 700/20-17/81, URBROJ: 3-200-002-01/IV-20-02 od 07.09.2020. i URBROJ: 3-200-002-01/IV-21-04 od 04.01.2021.		

tekstualni dio plana

Broj: 14

»SLUŽBENI VJESNIK«

Strana: 1663

1. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 47.

Građevine u funkciji gospodarskih djelatnosti se smještaju u naselja, proizvodno poslovnim zonama unutar građevinskog područja i izvan građevinskog područja naselja.

Članak 48.

U naselja se smještaju poljoprivredno-gospodarske građevine i manje poslovne građevine u okviru čestice stambene izgradnje, a manje poslovne i na zasebnim česticama, te veće u posebne gospodarske zone u okviru naselja.

Članak 49.

Poljoprivredno-gospodarskim građevinama smatraju se:

- bez izvora zagađenja: spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sjenici i sl.,
- s izvorima zagađenja: staje, svinjci, peradarnici, kunićnjaci i sl.

Poljoprivredno-gospodarske građevine s izvorom zagađenja mogu se graditi u naselju do kapaciteta 30 uvjetnih grla.

Iznimno, držanje domaćih životinja na području općinskog središta Vrpolja bit će regulirano posebnom odlukom, i to na način da se unutar zone središta naselja, koje će spomenutom odlukom biti određeno, ne dozvoljava gradnja poljoprivredno-gospodarskih građevina s izvorima zagađenja.

Sve vrste stoke svode se na uvjetna grla primjenom sljedećih koeficijenata:

UVJETNA GRILA pravilnik o dobroj poljoprivrednoj praksi NN 56/08

Tablica br. 37.

Vrsta stoke	Koeficijent	10 uvjetnih grla kom	30 uvjetnih grla kom
- krava, steona junica	1,00	10	30
- bik	1,40	7	21
- vol	1,200	8	25
- junad 1-2 god.	0,6	16	41
- junad 6-12 mjeseci	0,3	20 33	100
- telad	0,15	40 66	200
- krmača+prasad	0,30	33	100
- tovne svinje do 6 mjeseci	0,25	40	120
- mlade svinje 2-6 mjeseci	0,15	77 66	200
- teški konji	1,20	8	25
- srednje teški konji	1,00	10	30
- laki konji	0,80	13	37
- ždrebad	0,75	13	38
- ovce, ovnovi, koze i jarci	0,10	100	300
- janjad i jarad	0,05	200	600
- konzumna perad	0,025	4000	12000
- rasplodne nesilice	0,004	2500	7500

Članak 50.

Poljoprivredno-gospodarske građevine za uzgoj životinja mogu se graditi na određenim udaljenostima od stambenih, odnosno javnih građevina:

UDALJENOST OD STAMBENIH ODNOSNO JAVNIH GRAĐEVINA

Tablica br. 38.

Kapacitet (uvjetna grla)	Najmanja udaljenost građevinske linije poljoprivredno-gospodarske građevine za uzgoj životinja	
	Od ulične regulacijske linije u građ. području	Javnih građevina
do 10	30m	100m
10-30	50m	150m

Pod „udaljenost građevinske linije poljoprivredno-gospodarske građevine za uzgoj životinja“ od stambenih građevina podrazumijeva se udaljenost od ulične regulacijske linije stambene građevine čestice na kojoj se poljoprivredno-gospodarska građevina gradi

Pod „udaljenost građevinske linije poljoprivredno-gospodarske građevine za uzgoj životinja“ od javnih građevina podrazumijeva udaljenost od površina čestice javne građevine.

Članak 51.

Minimalna udaljenost poljoprivredno-gospodarske građevine za uzgoj životinja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.) od dvorišnih međa građevne čestice iznosi 3,0m.

Izuzetno za poljoprivredno-gospodarske građevine za uzgoj životinja unutar građevinskog područja naselja sa svim pripadajućim dijelovima (zgrada, gnojište i sl.) od dvorišnih međa dopušta se izgradnja i na manjoj udaljenosti uz poštivanje tehničkih protupožarnih i sanitarnih uvjeta.

Članak 52.

Minimalna udaljenost poljoprivredno-gospodarske građevine za smještaj poljoprivredne mehanizacije i proizvoda od ulične regulacijske linije iznosi najmanje 15,0m

Članak 53.

Manjim poslovnim građevinama smatraju se:

- Za čiste i tihe djelatnosti:
 - a) trgovine maloprodaje, osim prodaje građevinskog materijala,
 - b) uslužne zanatske djelatnosti (krojačka, frizerska, postolarska, fotografska, popravak kućanskih aparata, popravak elektronskih uređaja i sl.),
 - c) ugostiteljstvo osim tipova noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub,
 - d) liječničke ordinacije i ljekarne,
 - e) poljoprivredne ljekarne,
 - f) financijske ustanove,
 - g) uredi.
- Za bučne djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine:
 - a) sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila,
 - b) sve vrste radionica za obradu drveta i metala,
 - c) praonice vozila,
 - d) ugostiteljstvo tipova noćni bar, noćni klub, disko klub i disko bar.

Članak 54.

Za tihe i čiste djelatnosti može se namijeniti i dio ili cijela stambena građevina odnosno izgraditi poslovna građevina poštujući građevne pravce, gabarite, visine za stambenu građevinu.

Članak 55.

Građevine bučnih djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine moraju biti udaljene najmanje 15,0 m od ulične regulacijske linije, te u pravilu 3,0 m od dvorišnih međa građevne čestice. Iznimno, udaljenost može biti i manja uz poštivanje svih posebnih uvjeta (posebno zaštite od požara, zaštite od buke isl.).

Članak 56.

Kriterij za utvrđivanje bučnih djelatnosti je razina buke 55 dBA danju i 45 dBA noću u stambenim zonama.

Članak 57.

Visina poljoprivredno-gospodarskih i manjih poslovnih građevina ne može biti veća od prizemlja, izuzetno kod poslovnih i do Pod+P+I+Ptk, ako to namjena i tehnološki proces zahtijeva.

Članak 58.

Za poslovne građevine tihih i čistih djelatnosti ako se grade na zasebnim česticama, unutar pretežito stambenih zona vrijede uvjeti za nisku stambenu izgradnju osim visine.

Članak 59.

U proizvodno-poslovnim zonama u okviru naselja i proizvodno-poslovnim zonama mogu se graditi građevine i sadržaji:

- industrije i drugih proizvodnih djelatnosti,
- servisnih i uslužnih djelatnosti,
- skladišta,
- benzinske postaje,
- prodajnog prostora (prodajni saloni, robne kuće, diskonti i slični sadržaji),
- uredskih i drugih poslovnih prostora,
- ugostiteljstva,
- komunalnih građevina i uređaja,
- stambene namjene za potrebe tvrtki (domari, zaštitarska služba i sl.),
- drugih sadržaja koji upotpunjuju sadržaj gospodarskih zona.
- Izuzetno u proizvodno-poslovnoj zoni Vrpolje zadržavaju se postojeće stambene građevine s mogućnošću dogradnje i nadogradnje u svrhu poboljšavanja uvjeta života

Sadržaji u tri prve alineje u pravilu zahtijevaju dnevni transport sirovina i roba veći od 1,5t.

Članak 60.

U okviru proizvodno-poslovnih zona ne mogu se graditi građevine i sadržaji intenzivne stočarske proizvodnje, kao i građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom izravno ili potencijalno, ugrožavali život, zdravlje i rad ljudi u gospodarskoj zoni, odnosno vrijednosti čovjekova okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice. Ova odredba ne odnosi se na dio proizvodno-poslovne zone u Vrpolju, južno od građevinskog područja naselja, označene izgrađene zone na kartografskom prikazu 4.c., na kojem je zatečena zona farmi na kojem se dozvoljava izgradnja, rekonstrukcija i dogradnja farmi do 200 uvjetnih grla sa slijedećim sadržajima: tovilista, skladišta poljoprivrednih proizvoda, građevine za osnovnu doradu-klaonica, hladnjača, mješaonica

stočne hrane, građevine za sklanjanje vozila i oruđa kao i ostali prateći sadržaji. Na predmetnu zonu ne primjenjuju se odredbe iz tablice „UDALJENOST GOSPODARSKIH GRAĐEVINA OD GRAĐ. PODRUČJA NASELJA“ iz čl.68.

Članak 61.

Izgrađenost građevne čestice u gospodarskim zonama može biti max. 60%, a najmanje 20% čestice treba biti ozelenjeno i odgovarajuće hortikulturno uređeno.

Gradnja građevina u proizvodno-poslovnim zonama definira na slijedeći način:

- za tihe i čiste djelatnosti :6 metara od regulacijske linije ulice, od ostalih međa min 3metra ili na međi uz izgradnju susjedne građevine na međi.
- za bučne djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine : udaljene najmanje 30,0 m od regulacijske linije prometne površine, te 10,0 m od svih dvorišnih međa građevne čestice. Iznimno, udaljenost može biti i manja, odnosno građevina izgrađena na međi susjedne čestice s proizvodno-poslovne zone uz mogućnost izgradnje iste na drugoj čestici.

Kada se gradi građevina na međi ista mora poštivati protupožarne propise- izgradnje zida vatrootpornosti 90 min koji nadvisuje krov susjedne građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1m ispod pokrova krovista koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara, građevina moraju imati vatrogasni prilaz. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe, NN 33/94, 55/94, i 142/03

Članak 62.

Etažna visina građevina u gospodarskim zonama je Pod+P+1+Ptk.

Iznimno, etažna visina može biti i veća ako to zahtijeva tehnološki proces ili drugi razlozi i ako se dokaže opravdanost.

Članak 63.

Gospodarske građevine koje se mogu graditi izvan građevinskog područja su:

- građevine za obavljanje ratarske i/ili intenzivne stočarske i peradarske proizvodnje.

Članak 64.

Izgradnja građevina u funkciji obavljanja intenzivne poljoprivredne djelatnosti dozvoljena je na:

- posjedu primjerene veličine,
- za stočarsku i peradarsku proizvodnju iznad minimalnog broja uvjetnih grla.

Članak 65.

Primjerenim veličinama posjeda se smatraju:

- za intenzivnu ratarsku djelatnost minimalna veličina 15 ha,
- za uzgoj voća i povrća minimalne veličine 5 ha,
- za uzgoj povrća minimalna veličina 3 ha,
- za uzgoj vinove loze minimalne veličine 4 ha,
- za uzgoj cvijeća minimalne veličine 1 ha.

Članak 66.

Građevine za obavljanje ratarske i/ili intenzivne stočarske i peradarske proizvodnje su:

- tovišta stoke (farme): govedarska, svinjogojska, peradarska, krznaša i sl.,
- skladišta poljoprivrednih proizvoda,
- građevine za osnovnu doradu ili preradu za potrebe poljoprivredne proizvodnje koja se obavlja

okviru gospodarskog kompleksa (klaonice, hladnjača, mješaonica stočne hrane i sl.),

- građevine za sklanjanje vozila i oruđa, te njihovo održavanje,
- ostale pomoćne građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

U dijelu građevina ili kao zasebne građevine u okviru gospodarskog kompleksa, mogu se urediti prostori za dnevni boravak i prehranu djelatnika na gospodarstvu.

Pod intenzivnom stočarskom i peradarskom proizvodnjom podrazumijevaju se građevine, odnosno kompleksi kapaciteta preko 10 uvjetnih grla.

Klaonica kao građevina za osnovnu doradu ili preradu u funkciji je točilišta stoke (farme), te se izgradnja može odobriti samo uz ranije izgrađenu (ili se istovremeno gradi) građevinu točilišta s kojom čini jedinstvenu proizvodnu cjelinu.

Klaonica u smislu prethodnog stavka sastoji se od prostora za klanje, konfekcioniranje mesa i hladnjače s potrebnim pratećim prostorima prema posebnom propisu

Minimalni kapacitet točilišta (farme) uz koji se može odobriti izgradnja klaonice je 100 uvjetnih grla.

Maksimalna površina klaonice goveda može iznositi 0,6 m² bruto po jednom uvjetnom grlu kapaciteta točilišta (farme).

Maksimalna površina klaonice za ostalu stoku i perad izračunava se prema kapacitetu točilišta (farme) i normativa iz sljedeće tablice:

MAKSIMALNA POVRŠINA KLAONICA

Tablica br. 39.

Broj uvjetnih grla	Bruto površina m ² /1 uvjetnom grlu
100-200	0,6
> 200-500	0,4
> 500-1000	0,3
više od 1000	0,2

Članak 67.

U dijelu kompleksa iz prethodne točke ukoliko zadovoljava minimalnu površinu čestice ili posjeda iz čl.44. mogu se graditi:

- stambene građevine za stanovanje vlasnika i djelatnika na gospodarstvu i njihovih obitelji (stambene zgrade u funkciji poljoprivredne proizvodnje),
- građevine i sadržaji u funkciji seoskog turizma.

Netto površina stambene građevine i građevine u funkciji seoskog turizma ovisi o neto izgrađenoj površini svih izgrađenih zatvorenih gospodarskih građevina i iznosi:

- max. 200 m² ako je površina gospodarskih građevina do 1.000 m²,
- max. 20% od površina gospodarskih građevina ako im površina prelazi 1.000 m².

Stambene građevine, te građevine i sadržaji seoskog turizma u funkciji su poljoprivredne proizvodnje, te se mogu graditi na čestici na kojoj su ranije izgrađene (ili se istovremeno grade) građevine i sadržaji gospodarske namjene s kojima čine jedinstvenu gospodarsku i arhitektonsku cjelinu.

Članak 68.

Udaljenosti gospodarskih građevina za intenzivnu stočarsku proizvodnju od naselja, ovise o njihovoj veličini, odnosno kapacitetu izraženom u jedinici "uvjetnog grla" i prikazane su preračunate u sljedećoj tablici:

UDALJENOSTI GOSPODARSKIH GRAĐEVINA OD GRAĐ. PODRUČJA NASELJA

	BROJ UVJETNIH GRILA PREMA UDALJENOSTI GRAĐEVINE OD GRAĐ. PODRUČJA NASELJA				
Minimalna udaljenost od građevinskog područja naselja, m	0	50	100	300	500
UVJETNA GRILA	30-50	50-100	101-300	301-500	501 i više

Pod uvjetnim se grlom podrazumijeva grlo težine 500 kg i obilježava koeficijentom 1. Sve vrste i kategorije stoke svode se na uvjetna grla primjenom odgovarajućih koeficijenata iz tablice navedene u članku 49 ove Odluke.

Članak 69.

Udaljenosti gospodarskih građevina za intenzivnu stočarsku proizvodnju od cesta ovisi o kapacitetu izraženom u jedinici "uvjetnog grla" iznose:

UDALJENOSTI GOSPODARSKIH GRAĐEVINA OD CESTE

Minimalna udaljenost od ceste, m		
državne	županijske	lokalne
100	50	30

Članak 70.

Gospodarske i uz njih stambene građevine, te građevine u funkciji seoskog turizma koje se grade izvan građevinskog područja, treba graditi na tragu lokalne tradicije.

U prostornoj koncepciji organizacije i oblikovanju građevina, te upotrijebljenih materijala, treba slijediti principe uklopivosti u ambijent ruralnog pejzaža.

Građevine u funkciji lovstva i rekreativnog turizma sadržaja :jahanje, pecanje i drugi turistički sadržaji(vidikovci i dr) treba graditi na tragu lokalne tradicije, maksimalne katnosti Po+P+PTK,koeficijenta izgrađenosti o,4 , ali ne više od 200m2 bruto građevinske površine.

4. REZULTAT OČEVIDA

4.1. FOTODOKUMENTACIJA



Izvor: fotodokumentacija je napravljena od strane potpisanog vještaka

4.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja građevinsko zemljište koje se sastoji od tri zemljišnoknjižne, odnosno katastarske općine ukupne površine prema zemljišnoknjižnom operatu u iznosu od 13.111 m². Prema prostorno planskoj dokumentaciji, odnosno prema III. Izmjenama i dopunama prostornog plana Općine Vrpolje predmetna nekretnina se nalazi unutar gospodarsko proizvodne namjene - pretežito industrijska. Koeficijent iskoristivosti, prema prostorno planskoj dokumentaciji, ovisi o vrsti planirane zgrade, a što je prikazano u isječcima tekstualnog dijela plana. Prilikom ogleda nekretnine vidljivo je da se predmetna nekretnina ne koristi, te je obrasla samoniklim biljem.

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu. Parkiranje vozila moguće je na slobodnom dijelu parcele.

POLOŽAJ PREDMETNE LOKACIJE	IZVRSTAN	VRLO DOBAR	DOBAR	LOŠ
SREDIŠTE GRADA/OPĆINE			X	
PJEŠAČKA ZONA			X	X
PARKIRALIŠNI PROSTOR		X	X	
INFRASTRUKTURA			X	
PROMETNA POVEZANOST			X	

4.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Okolne nekretnine su dijelom obiteljske kuće, a dijelom poljoprivredna zemljišta. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se u Vrpolju.

4.4. DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

Kako predmetne nekretnine u naravi čine jednu funkcionalnu cjelinu, iste će biti zajedno i procijenjene.

Zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se predmetna nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se predmetna nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi bio općepoznat i uočljiv ili koji bi značajnije odudarao od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se predmetna nekretnina nalazi (imisije i sl.).

4.5. ISKAZ POVRŠINE

zemljišnoknjižna evidencija		katastarska evidencija	
nekretnina	površina [m ²]	nekretnina	površina [m ²]
k.č. 2330/23, k.o. Vrpolje	2.664,00	k.č. 2330/23, k.o. Vrpolje	2.664,00
k.č. 2330/24, k.o. Vrpolje	2.978,00	k.č. 2330/24, k.o. Vrpolje	2.978,00
k.č. 2330/25, k.o. Vrpolje	7.469,00	k.č. 2330/25, k.o. Vrpolje	7.469,00
ukupno:	13.111,00	ukupno:	13.111,00

5. KAKVOĆA NEKRETNINE

VRSTA ZEMLJIŠTA:	građevinsko zemljište
TEREN:	približno ravno
NAVODNJAVANJE:	nema
ODVODNJAVANJE:	nema
NAMJENA:	gospodarsko proizvodna namjena - pretežito industrijska
FORMIRANA ZONA:	da
ODRŽAVANJE:	-
INFRASTRUKTURA:	u trupu lokalne prometnice
IZVEDENI PRIKLJUČCI:	-
UVJETI IZGRADNJE:	prema prostornom planu
PRISTUP NA JAVNU PROMETNICU:	neposredan
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (KIS):	-
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	I. kategorija za zemljište unutar građevinskog područja
OSTALO:	vrijednost privremenih i dugotrajnih nasada, kao i eventualni izvori mineralnih sirovina, uključujući vodu, naftu, rude i sl. nisu predmet ovog Elaborata

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 23 (05.2022. godine)

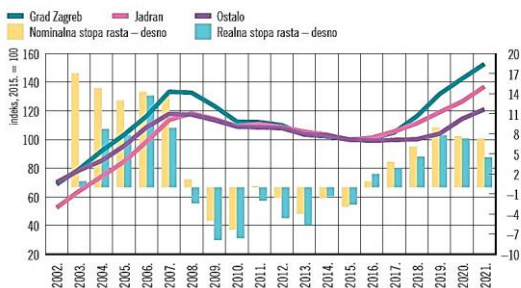
Sektor nekretnina pokazao se otpornim na krizu uzrokovanu pandemijom koronavirusa. Oporavak broja transakcija i nastavak rasta cijena stambenih nekretnina u 2021. godini potaknuli su, uz snažnu potražnju nerezidenata u priobalnim regijama, i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu, nastavak provođenja državnog programa subvencioniranja stambenih kredita te povoljnih kretanja na tržištu rada. Postupnu prilagodbu ponude stambenih nekretnina rastućoj potražnji pratili su rast troškova gradnje i problemi s nestašicom radne snage. Iako se intenzitet rasta cijena blago usporio u odnosu na prethodnu godinu (sa 7,7% u 2020. na 7,3%), one su rasle snažnije od dohodaka, što je dodatno pogoršalo već ionako slabu priuštivost stambenih nekretnina. Cijene se nastavljaju odvajati od svojih ključnih makroekonomskih odrednica, a pritom jedino nastavak pada kamatnih stopa održava omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim, pa se magnituda odstupanja zasad još uvijek ocjenjuje umjerenom.

Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

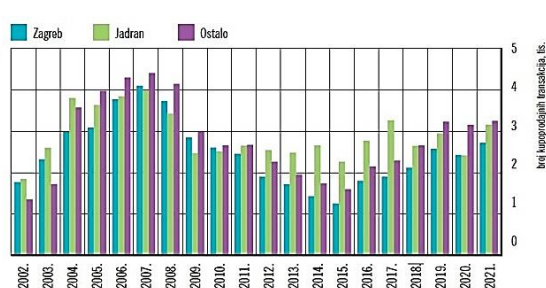
Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegao je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u, a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Katarac (2019.). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Realna stopa rasta izračunata je deflacijom pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena. Izvori: DZS i Eurostat; izračun HNB-a

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



Napomena: Prikazane su tromjesečne prosječne vrijednosti broja transakcija u određenoj godini, a podaci za 2021. godinu odnose se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja. Izvor: Baza Porezne uprave

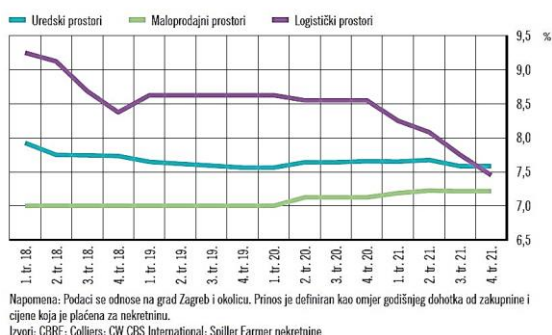
Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 20196. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata, posebice u priobalnim regijama.

Tržište komercijalnih nekretnina

Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnina i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente. U odnosu na 2020. godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjenom. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,3%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnina, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnina.

Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorom, cijene zakupa ostaju relativno stabilne. Unatoč tome što je u 2021. godini osigurano dodatnih 120 000 m² novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m²) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m²). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EUR/m²) ili druge lokacije (11 EUR/m²).

Slika 4.11. Prisutni su pritisci na prinose u segmentu logističkih prostora



Istodobno, prinosi na ulaganje ostali su razmjerno stabilni u navedenim segmentima, a značajniji pad vidljiv je jedino u segmentu logističkih prostora. Prosječna vrijednost prinosa u segmentu logističkih prostora u 2021. godini iznosila je 8% kao posljedica porasta kapitalnih vrijednosti zbog snažne potražnje investitora (Slika 4.11.). Na prinose u svim tržišnim segmentima utječu povećana konkurencija, rastući inflatorni pritisci, niske i negativne kamatne stope na depozite te kombinacija preferencija ulaganja na tržištu nekretnina i precijenjenosti cijena financijske imovine.

Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu, dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine. Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. (09.2022. godine)

Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30%. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7% ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1% od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6% ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Usporedbe radi, u 2020. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodajnih transakcija za 7,7%, dok je u 2019. ostvaren međugodišnji rast od 6,5%.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1%. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 388.226 kuna. Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći

proizvod (u daljnjem tekstu: BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 14% BDP-a 2021. godine. Za usporedbu, taj je udio 2020. godine iznosio 11%. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2021. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 38,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 22,7% te obiteljske kuće s udjelom od 21,1%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. godinu najveće povećanje vrijednosti 2021. godine bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380%, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6%, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7% te parkirna-garažna mjesta za 72,5%. Značajno povećanje vrijednosti 2021. godine u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7%), poljoprivredna zemljišta (62,4%), stanovi i apartmani (40,9%) te građevinska zemljišta (58,7%). S druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2%.

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2021. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u obalnim županijama, s izuzetkom Ličko-senjske županije u kojoj najveći dio kupoprodajnih transakcija čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi se na poljoprivredno zemljište. Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 10.722 kupoprodaje, što je činilo 36,2% svih ostvarenih kupoprodaja stanova/ apartmana na hrvatskom tržištu 2021. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 3.297 te Splitsko-dalmatinska županija s 3.100 kupoprodaja stanova/ apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Zadarska županija s 3.811, Istarska županija s 3.338, Splitsko-dalmatinska županija s 3.161 te Primorsko-goranska županija s 2.828 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se gotovo dvije trećine (64,5%) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2021. godine.

Najam i zakup

Na razini 20 županija u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.282 ugovora o najmu i 31.249 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 24,2 posto (2.247) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 32 posto (9.990 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježen ukupno 13.901 ugovor o najmu te je zabilježeno 15.912 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, svega 9,3 posto ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 10,1 posto. U Gradu Zagrebu u 2021. godini evidentirano je ukupno 9.014 ugovora o najmu i 7.274 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 57,6% (5.188) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 43,6% (3.169 ugovora).

Gledano prema vrsti nekretnine u 2021. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 87% ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 12,8%. Najam stanova/apartmana čini 98,5% ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 94,3% na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu odnosi se na obiteljske kuće.

Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 62% ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Zatim slijedi zakup poslovnih prostora (30,2 posto), dok se svega 3 posto ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište.

U Gradu Zagrebu se najveći ugovora o zakupu evidentiranih 2021. godine, njih 85,6%, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup garaža čini 4,7%, zakup građevinskog zemljišta 3,5%, a zakup skladišta 3,4% ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba u 2021. godini. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (78,3% svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 9,2%.

Promotri li se prosječne mjesečne cijene najma stana/apartmana u kunama po m², vidljivo je kako se najviša prosječna mjesečna cijena postiže u Gradu Zagrebu, od 58,29 kn/m², zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 41,92 kn/m², u Istarskoj od 38,58 kn/m², te u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 33,09 kn/m².

Prema visini prosječne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u kn/m² u 2021. godini, predvodi Istarska županija s cijenom od 90,21 kn/m²/mjesec, a nakon nje s prosječnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 80 kn/m² slijede Zagrebačka (87,43 kn/m²), Zadarska (83,52 kn/m²) i Splitsko-dalmatinska županija (82,77 kn/m²). Istovremeno, prosječna mjesečna cijena zakupa poslovnog prostora u Gradu Zagrebu iznosila je 49,28 kn/m². Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Osječko-baranjskoj (2.659) i Vukovarsko-srijemskoj županiji (2.524). Prosječne mjesečne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m² značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,005 kn/m² u Međimurskoj do 0,014 kn/m² u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Najviše godišnje prosječne vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u EUR/m² u 2021. godini ostvarene su u šest obalnih županija i Gradu Zagrebu. Pritom s prosječnom godišnjom vrijednosti zakupnine poslovnog (uredskog) prostora od 143,88 EUR/m² predvodi Istarska županija, iza koje slijede Grad Zagreb s 139,44 EUR/m², Zadarska županija s 133,20 EUR/m², Splitsko-dalmatinska županija s 132 EUR/m² te Dubrovačko-neretvanska županija s 105,98 EUR/m².

Prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) neznatno niže od 100 EUR/m² zabilježene su u Primorsko-goranskoj, 99,48 EUR/m² i Šibensko-kninskoj županiji (99,12 EUR/m²). S druge strane, najniže prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog) prostora u eurima po m² zabilježene su Karlovačkoj županiji, od 39,63 EUR/m², te zatim u Vukovarsko-srijemskoj (47,64 EUR/m²), Brodsko-posavskoj (48,3 EUR/m²) i Koprivničko-križevačkoj županiji (49,8 EUR/m²). U ostalim su se županijama prosječne godišnje vrijednosti zakupnina poslovnog (uredskog prostora) izražene u EUR/m² kretale u rasponu od 56,28 u Požeško-slavonskoj do 92,66 eura u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Pregled poslovnih nekretnina

Republici Hrvatskoj su u 2021. godini zabilježene 1.852 kupoprodaje poslovnih prostora, 560 kupoprodaja poslovnih zgrada i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2020., sve tri vrste poslovnih nekretnina zabilježile su povećanje broja kupoprodajnih transakcija. U 2020. zabilježeno je tako 1.644 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. povećao za 12,7%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 506 milijuna kuna, odnosno za 26%, te je dosegla iznos od gotovo 2,46 milijardi kuna. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu povećao za 41%. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnih zgrada se u 2021. u odnosu na 2020. povećala za 161 milijun kuna, odnosno za 10,7%, te je dosegla iznos od gotovo 1,67 milijardi kuna. U 2021. godini zabilježeno je i 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, što je povećanje od 27,4% u odnosu na 2020. godinu kada je ostvareno 201 transakcija. Vrijednost navedenih transakcija se u 2021. povećala za 455 milijuna kuna i bila je u odnosu na 2020. godinu veća za 335%. Ukupno gledajući, u 2021. je bilo zabilježeno 2.758 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 19,6% u odnosu na 2020., kada ih je bilo ostvareno 2.306. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2021. dosegla 4,71 milijardu kuna, što je povećanje od 31,2% u odnosu na 2020. godinu.

Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine i stanje na dan 01.01.2021. godine), implementiran je u sustav eNekretnine i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku. Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGLI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu eNekretnine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta. Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja.

Podatci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

Izvor: *Burza nekretnina, BN indeks, mrežna stranica Statistike traženih i postignutih cijena nekretnina (burza-nekretnina.com)*

BN Komentar 06.12.2022.

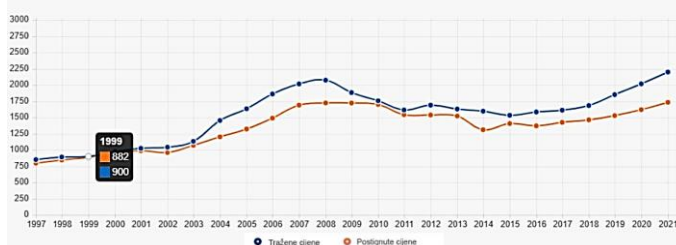
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



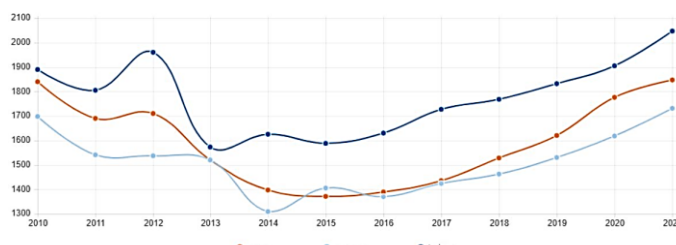
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

Izvor: *Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (05.07.2023. godine)*

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 7,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 15,0%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 0,3%, dok su za Jadran u prosjeku više za 3,6% i za Ostalo za 5,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 13,2% i za Ostalo za 16,6%.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

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

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije

7. ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15), te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predviđene su niže navedene metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

POREDBENA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA

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

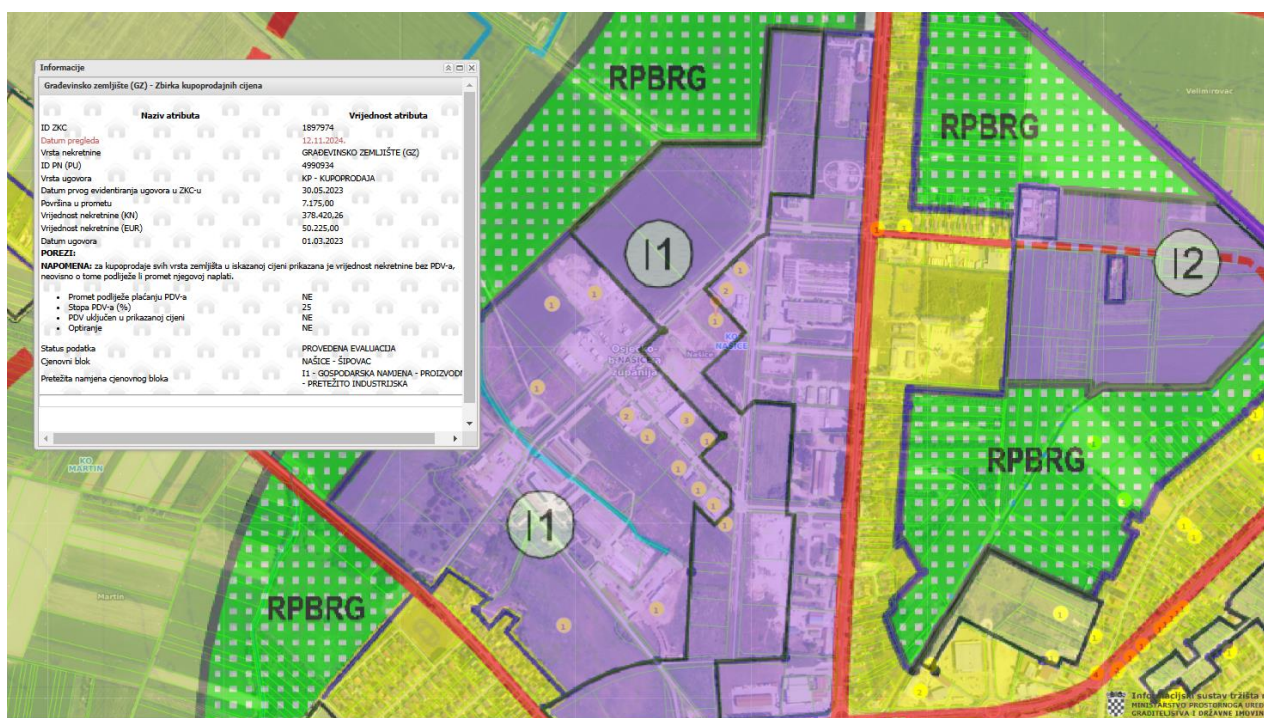
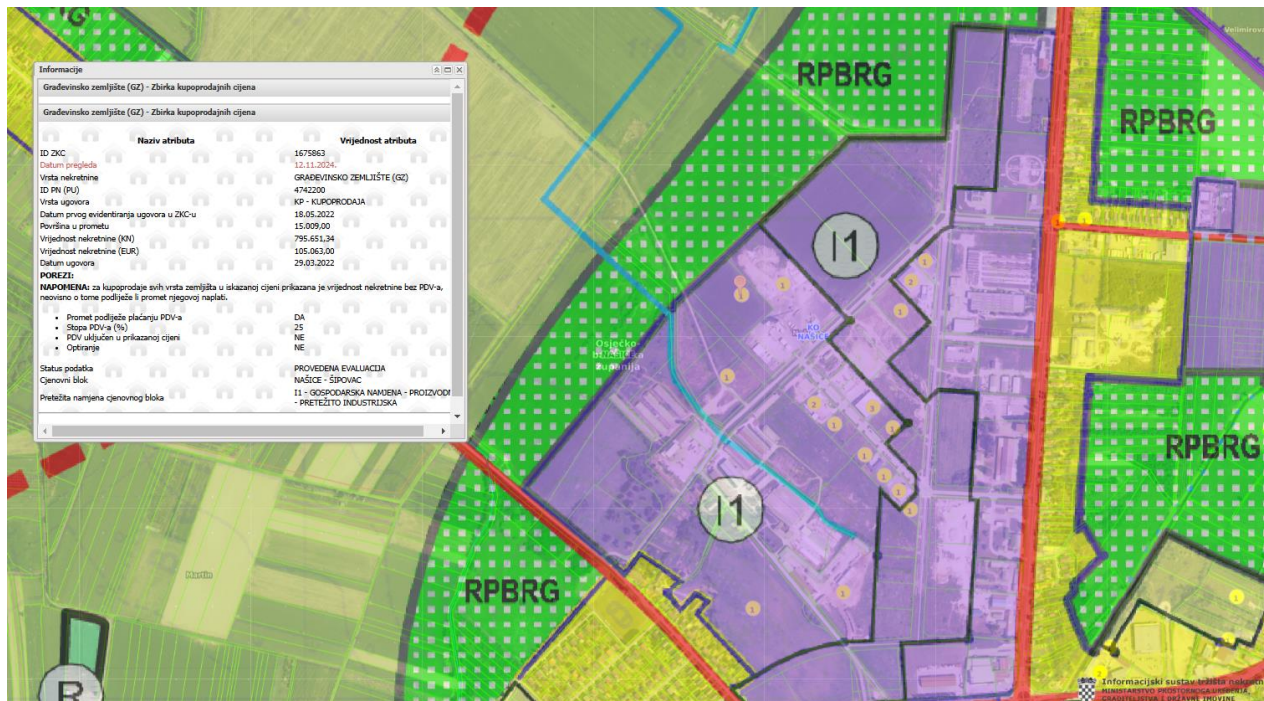
TROŠKOVNA METODA

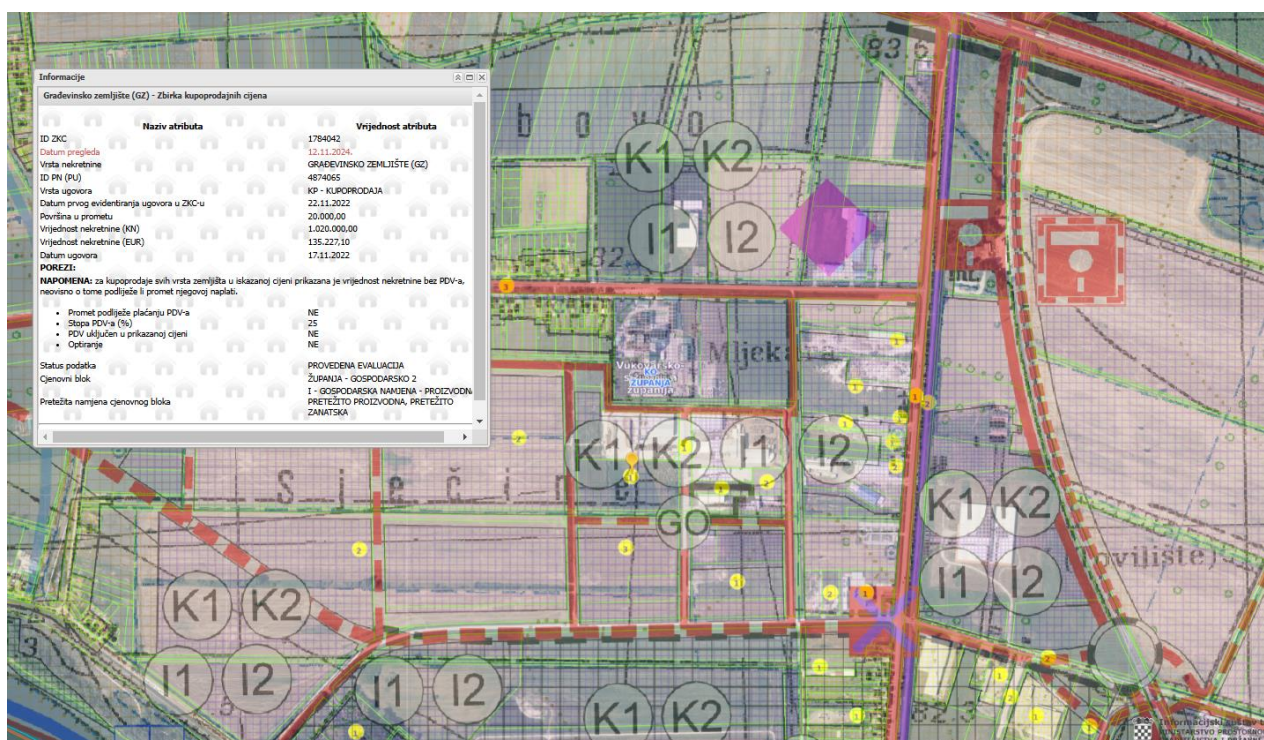
- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te podatke za slične nekretnine, kao i raspoložive podatke, odabrana je POREDBENA METODA za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

8. IZVORI PODATAKA

Prilikom izračuna vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su podaci s internetskog preglednika e-Nekretnine, dostupni na internetskom pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/>.





Indeks za međuvremensko izjednačenje:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:
Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje:

180,96
Ostalo

9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3
vrsta zemljišta	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
površina [m ²]	13.111,00	15.009,00	7.175,00	20.000,00
vrijednost [kn]	-	795.651,34	378.420,26	1.020.000,00
datum transakcije	-	29. ožu 2022.	1. ožu 2023.	17. stu 2022.
koeficijent iskoristivosti (k _{is})	-	-	-	-
namjena	I	I	I	I
zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	DA	DA	DA	DA
vrijednost [€]	108.967 €	105.073,43	50.225,00	135.227,10
vrijednost [€/m ²]	8,31	7,00	7,00	6,76
IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]				
Grad / Općina	Vrpolje	Našice	Našice	Županja
indeks razvijenosti	95,694 {B}	100,656 {A}	100,656 {A}	99,833 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		6,66	6,65	6,48
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
indeks cijena	180,960 {B}	132,320 {A}	154,220 {A}	146,190 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		9,10	7,81	8,02
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
mikrolokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
veličina	1,00	1,00	1,00	1,00
nagib	1,00	1,00	1,00	1,00
komunalna opremljenost	1,00	1,00	1,00	1,00
infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
korekcija prema k _{is} -u	-	1,00	1,00	1,00
koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		9,10	7,81	8,02
prosjeak [€/m ²]	8,31			
odstupanje od prosjeka		0,79	-0,50	-0,29
apsolutno odstupanje od prosjeka		9,52%	6,04%	3,47%
kvadrat odstupanja		0,63	0,25	0,08
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Korekcija vrijednosti predmetne nekretnine izvršena je temeljem Indeksa razvijenosti objavljenog od Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije. Indeks razvijenosti predmetne lokacije iznosi 95,694, dok Indeks razvijenosti 1. transakcije iznosi 132,320, 2. transakcije iznosi 100,656, a 3. transakcije iznosi 99,833. Zbog nedostupnosti transakcija na predmetnoj mikrolokaciji korištene su transakcije nekretnina koje u najvećoj mjeri odgovaraju predmetnoj nekretnini na geografsko najbližoj lokaciji.

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine. Podrazumijeva se da poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

10.ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a koju u naravi predstavlja građevinsko zemljište, na lokaciji Šamačka bb (zk.č. 2330/23, 2330/24, 2330/25, sve k.o. Vrpolje), a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

109.000 €

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom.

Za BIA – plan



Ivan Lulić

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

U Zagrebu, 11.2024.

11. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila, te se podrazumijeva da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini.

Sukladno čl. 12., st. 3. Pravilnika, „Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine“.

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata 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.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Ivan Lulić

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

12.PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 12.11.2024. 06:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328952, VRPOLJE

Broj ZK uložka: 1003

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11287/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2330/23	LIVADA VAŠARIŠTE			2664	
2.	2330/24	LIVADA VAŠARIŠTE			2978	
3.	2330/25	LIVADA VAŠARIŠTE			7469	
		UKUPNO:			13111	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
CE ASSET INVESTMENT SOLUTIONS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, OIB: 21700578566, FLEMING'S PLACE, 3RD FLOOR FLEMING COURT,DUBLIN 4, DUBLIN, IRSKA, IRSKA		
2.1	Primlj: 15. studenog 2001. br. Z-5456/01. Na temelju sporazuma radi osiguranja novč. tražbine od 15. studenog 2001. zabilježu se da je prijenos prava vlasništva sa imena NIOBA d.o.o. Vinkovci, Duga ulica br. 1 izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 654.055,00 EUR-a (šestopedesetčetitisućepedesetpeteura).	
3.1	Zaprimljeno 23.05.2008. broj Z-4543/08 Temeljem prijedloga od 21. svibnja 2008.g. zabilježu se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji predlagatelja Auto škola Dabro d.o.o. u stečaju Vinkovci protiv protustranke HIPO ALPE ADRIA BANK AG Republika Austria, Klagenfurt i NIOBA d.o.o. Vinkovci, Duga ulica 1	ZABILJEŽBA TUŽBE
1.4	Zaprimljeno 14.05.2024.g. pod brojem Z-7399/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja H-ABDUKO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, Zagreb radi uknjižbe prava vlasništva.	ZABILJEŽBA na 1 (1.2), 1 (2.1)
1.5	Zaprimljeno 02.08.2024.g. pod brojem Z-10846/2024 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, radi zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati NIOBA d.o.o. OIB: 77874895607 Vinkovci, Duga 1, predlagatelja Trgovačkog suda u Osijeku, OIB: 37588811552, Zagrebačka 2, 31000 Osijek.	
1.6	Zaprimljeno 19.08.2024.g. pod brojem Z-11287/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: ST-444/2024-16 31.07.2024, nad dužnikom NIOBA d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 77874895607, Duga 1, Vinkovci 32100	na 1 (2.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 328952, VRPOLJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1003

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2024. 06:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRPOLJE (Mbr. 328952)
Posjedovni list: 895

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CE ASSET INVESTMENT SOLUTIONS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, FITZWILLIAM PLACE 28, DUBLIN, IRSKA (VLASNIK)	21700578566

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
		2330/23	VAŠARIŠTE	2664	14		
			LIVADA	2664			
		2330/24	VAŠARIŠTE	2978	14		
			LIVADA	2978			
		2330/25	VAŠARIŠTE	7469	14		
			LIVADA	7469			
Ukupna površina katastarskih čestica				13111			

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