

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

240422

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Adresa nekretnine: Obala Raduča, 22010 Brodarica, Šibenik

Naručitelj: NLB InterFinanz AG, Beethovenstrasse 48, CH-8002 Zürich

Datum kakvoće: 24.04.2024

Datum vrednovanja: 24.04.2024

Datum izrade: 25.04.2024

Procjenitelj: Igor Rajčić d.i.a., stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Svrha: za potrebe naručitelja. Izvještaji se koriste u poslovnom odlučivanju u vezi s investicijama te kao osnova za daljnje izvještavanje.

SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

ZADATAK

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

ODABIR METODE I PROCJENA

IZRAČUN – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE,
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA

ZAKLJUČAK

PRILOZI

RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-932/2020
Zagreb, 16. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Igora Rajčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Igor Rajčić (OIB 41605665766), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Radnički dol 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 21. studeni 2020.

Obrazloženje

Igor Rajčić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Igor Rajčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 8 6/12,143/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica 2016)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti MPUGDI 8/5/23

- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <http://www.arkod.hr/>
- <http://geoportal.dgu.hr/>
- <https://www.google.com/maps/>
- <https://www.dzs.hr/>

ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koju predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE na adresi **Obala Raduča – Magistrala D8, 22010 Brodarica, Šibenik**.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti, na temelju prikupljene dokumentacije, podataka i uvida u stanje nekretnine. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4. točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/15).

Investicijska vrijednost – predstavlja cijenu nekretnine za određenog investitora i njegove posebne uvjete, a koja ne mora biti prihvatljiva drugim osobama

Fer vrijednost – predstavlja cijenu nekretnine koja je racionalno dogovorena između dvije određene stranke prema njihovim posebnim uvjetima kako bi došlo do transakcije, pri čemu nekretnina ne mora biti izložena tržištu, a stranke sudjeluju dobrovoljno ne ovise jedna o drugoj.

Datum kakvoće: 24.04.2024

Datum vrednovanja: 25.04.2024

Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i prema metodama koje se temelje na međunarodnim standardima procjene vrijednosti (IVS - International Valuation Standards).

SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI: za potrebe naručitelja. Izvještaji se koriste u poslovnom odlučivanju u vezi s investicijama te kao osnova za daljnje izvještavanje.

Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti:

Procjena se izrađuje uvidom dostavljenu dokumentaciju od strane naručitelja ili trećih osoba, neslužbenu javno dostupnu dokumentaciju sa portala ministarstava, projektnu i ostalu dostupnu dokumentaciju, uz pretpostavku vjerodostojnosti iste. Stoga je u daljnjem postupku preporučeno korištenje i provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u elaboratu.

Potencijalnom kupcu predmetne nekretnine, uz ovaj elaborat, savjetuje se i dodatni vlastiti uvid u pravni status, te po potrebi detaljnija analiza upisanih i neupisanih tereta.

Pretpostavke iznesene u ovom elaboratu mogu varirati u ovisnosti o promjenama na tržištu, koje se ne mogu sa točnošću predvidjeti.

Procjenitelj ne preuzima odgovornost za vjerodostojnost dostavljene dokumentacije. Sadržaj ovog dokumenta je strogo povjerljiv i ne smije se koristiti u druge svrhe osim navedene. Nije dozvoljeno korištenje ovog elaborata ili dijelova ovog elaborata za druga izvješća, kao ni prezentacija i prosljeđivanje istog drugoj osobi ili subjektu bez prethodne suglasnosti PRUDENS CERTUS d.o.o.

Ovdje izneseni stavovi, subjektivni su stavovi procjenitelja sa višegodišnjim iskustvom vezanim uz tržište nekretnina.

Procjenitelj ne odgovara za poslovne odluke naručitelja koje se djelomično ili u cijelosti temelje na ovom izvješću, ne jamči stabilnost tržišta i u skladu s tim ispravnost pretpostavki, zbog čega one predstavljaju određeni stupanj neizvjesnosti, a posljedično i rizika.

Procjenitelj nema obavezu promijeniti ili ažurirati ovo izvješće ako naknadno nastupe okolnosti koje se razlikuju od onih na dan vrednovanja.

Izjava o neovisnosti i nepristranosti procjenitelja:

Pri utvrđivanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine PRUDENS CERTUS d.o.o. djeluje neovisno i nepristrano, uz garanciju se da je elaborat izrađen bez bilo kakvog oblika pritiska, te da je rezultat primjene najboljih stečenih znanja i iskustva vještaka. Ja, niže potpisani, potvrđujem da ja ili moji srodnici u prvom stupnju ispunjavamo uvjete neovisnosti kako slijedi:

- nismo uključeni u postupak obrade financiranja, donošenja odluke o financiranju i procesu osiguranja financiranja;*
- nismo vođeni ili pod utjecajem kreditne sposobnosti dužnika;*
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi s rezultatom procjene;*
- nemamo interesa za procijenjenu imovinu;*
- nismo povezana osoba niti s kupcem niti prodavateljem procijenjene imovine;*
- dajem nepristran, jasan, transparentan i objektivan izvještaj o procjeni;*
- nisam primio naknadu povezanu s rezultatom procjene*

*Procjenitelj nekretnine: Igor Rajčić dipl. ing arh.,
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.*

LOKACIJA

Brodarica je relativno novo naselje u sastavu grada Šibenika s 2.611 stanovnika preko puta otoka Krapnja u kojem se većina stanovništva bavi turizmom. U mjestu se nalazi crkva Gospe od zdravlja i Osnovna škola Brodarica. Brodarica se nalazi između hotelskog kompleksa/resorta Solaris na sjeveru, Morinskog zaljeva, koji je mrijestilište riba te bogat naslagama ljekovitog blata, na jugu te Šibenskim zaljevom na zapadu. Brodarica ima mediteransku klimu. Ljetne su temperature oko 30°C.

U Brodarici se nalazi veliki broj privatnih apartmana te nekoliko kuća za odmor s bazenima, kampovi te pansioni.

Ima 4 km dugu obalu duž koje se nalaze šljunčane plaže, trgovine, restorani i caffè barovi, a služi i kao šetnica odnosno lungo mare. Brodarica je 300 metara udaljena od otočića Krapnja koji je zapravo povijesno središte ova dva morem razdvojena, ali neraskidivo vezana mjesta.

Brodarica je mirno ugodno naselje vila i privatnih kuća pogodno za obiteljski odmor i kupanje na slikovitim kamenim i pješčanim plažama. Smještaj se nudi u brojnim obiteljskim kućama i apartmanima.

Država: Hrvatska

Županija: Šibensko Kninska

Površina

Ukupna: 6,1 km²

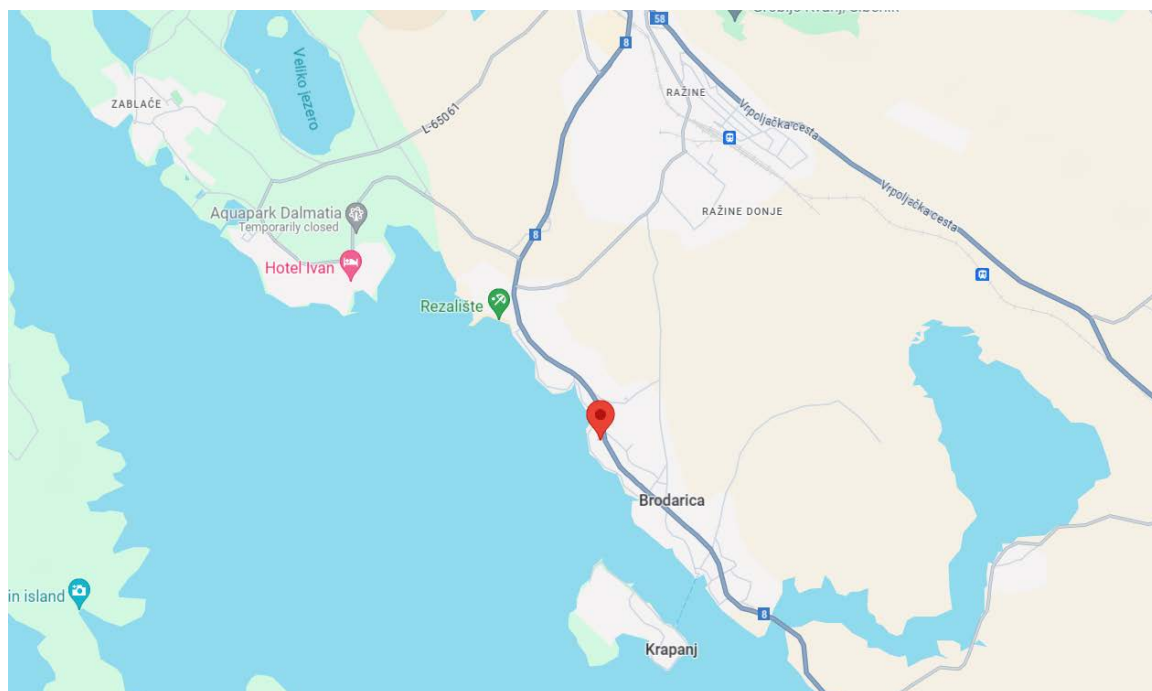
Gradskog naselja: km²

Stanovništvo (2021.)

Ukupno: 2611 stanovnika

*Izvor <http://hr.wikipedia.org>

LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE



| |
|--|
| Stambene nekretnine na atraktivnim lokacijama |
| Zemljišta za stambenu izgradnju na atraktivnim lokacijama |
| Stambene nekretnine izvan atraktivnih lokacija |
| Zemljišta za stambenu izgradnju izvan atraktivnih lokacija |
| Poslovni prostori na atraktivnim lokacijama |
| Zemljišta za poslovnu izgradnju na atraktivnim lokacijama |
| Poslovni prostori izvan atraktivnih lokacija |
| Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan atraktivnih lokacija |
| Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti |
| Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti |
| Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi |
| Skladišta namijenjena specifičnoj upotrebi |
| Poljoprivredna i šumska zemljišta |
| Ostale specijalne nekretnine |

Infrastrukturno okruženje

škole, trgovački centri, zelene površine, zone rekreacije, blizina sadržaja svakodnevnih potreba

Onečišćenje

Elementi onečišćenja nisu utvrđeni i nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Emitiranje

Emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora izvan graničnih vrijednosti nije utvrđena.

Energetski certifikat

-

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNA KNJIGA

Općinski sud: u Šibeniku
Zemljišnoknjižni odjel: Šibenik
kat. općina: DONJE POLJE
z.k.uložak br.: 4888
br. poduloška: -
z.k.č.br.: 3055/4, 3055/11, 3055/12
opis nekretnine: VOĆNJAK
PAŠNJAK
PAŠNJAK
vlasnik nekretnine: IMING D.O.O., STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B.
površina čestice: 202 m²
KATASTAR (identifikacija)
k. č. br.: 3055/4, 3055/11, 3055/12
kat. općina: DONJE POLJE
površina čestice: 1653 m²

ZEMLJIŠNA KNJIGA

Općinski sud: u Šibeniku
Zemljišnoknjižni odjel: Šibenik
kat. općina: DONJE POLJE
z.k.uložak br.: 3110
br. poduloška: -
z.k.č.br.: 3055/1
opis nekretnine: VINOGRAD
vlasnik nekretnine: 1. Suvlasnički dio: 230/1497
ŽIŽIĆ DRAGO JURIN
2. Suvlasnički dio: 138/1497
PAIĆ BOŽO SIN FRANE
3. Suvlasnički dio: 1129/1497
IMING D.O.O., STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B.
površina čestice: 202 m²
KATASTAR (identifikacija)
k. č. br.: 3055/1
kat. općina: DONJE POLJE
površina čestice: 202 m²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetno zemljište nalazi se u naselju Brodarica, cca 5 km južno od Šibenika. Zemljište je smješteno između obale Maratuše i magistralne prometnice D8. Pristup je omogućen sa odvojka magistralne prometnice. Sve četiri čestice čine jednu cjelinu od čega je k.č. 3055/1 formirana kao pristupni put (u suvlasništvu) vi na njoj nije moguća gradnja. Objekti u susjedstvu su uglavnom obiteljske kuće i objekti sa apartmanima.

Prema Urbanističkom planu uređenja naselja Brodarica zemljište se nalazi u zoni S1 stambene namjene.

LEGALNI STATUS

Nekretnine su u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

Pristup predmetnoj nekretnini omogućen je sa javne prometne površine k.č.3058/1 i 5444 k.o. Donje polje.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. izvotka.

UPU BRODARICA



Stambena namjena – S1

Površine stambene namjene S1 su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene, jednoobiteljske i višeobiteljske.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje najveće GBP 400 m²;
- predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice), škole;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, sitni obrti, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, manji ugostiteljski te sportsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.);
- parkovi i dječja igrališta.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine ili u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici, uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine najviše 120 m² GBP-a na jednoobiteljskoj građevini, i najviše 180 m² GBP-a

na višeobiteljskoj građevini. Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećanja.

Na zasebnoj građevnoj čestici veličine do 2000 m² mogu biti samostojeće građevine za prodavaonice robe dnevne potrošnje, a predškolske ustanove, škole, ustanove zdravstvene zaštite, domovi umirovljenika, vjerske građevine i manje komunalne građevine, igrališta, sportsko-rekreacijske površine i manji parkovi

na građevnim česticama kojima površina nije ograničena.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati, bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Na površinama stambene namjene postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

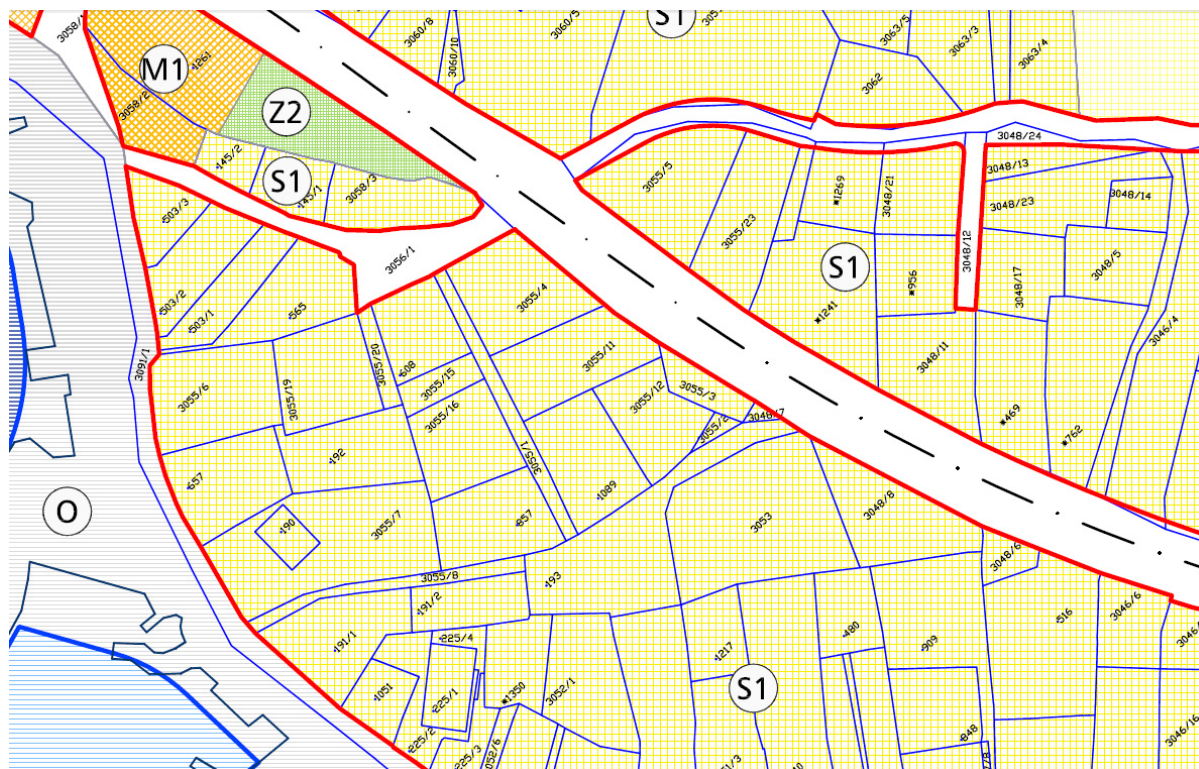
4.1. Namjena građevina

Članak 41.

Stambenim građevinama, u smislu primjene prostornih pokazatelja ovih odredbi, smatraju se i stambeno-poslovne i poslovne građevine koje se mogu graditi u zonama stambenih i mješovitih namjena.

Stambeno-poslovnim građevinama smatraju se građevine koje uz stambeni prostor sadrže i poslovne sadržaje. U tim građevinama površina poslovnog prostora određuje se sukladno odredbama točke 1.2.

Korištenje i namjena površina.



4.2. Smještaj građevina

Članak 42.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna osnovna građevina te jedna ili više pomoćnih građevina koje s osnovnom čine funkcionalnu i oblikovnu cjelinu a u skladu s odredbama za sadržaje pojedine namjene.

Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice, i druge pomoćne građevine bez izvora zagađenja, koje služe redovnoj upotrebi stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine.

Osnovna građevina se u pravilu postavlja na ulični građevni pravac paralelom s regulacijskim pravcem, a pomoćne građevine po dubini građevne čestice, iza osnovne građevine.

Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na građevnoj čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik građevne čestice, te uobičajena organizacija čestice ne dozvoljavaju prethodno opisan način izgradnje.

Članak 43.

Uz stambenu građevinu, na istoj se građevnoj čestici mogu graditi pomoćne građevine, i to:

- * prislonjene uz stambenu građevinu i odmaknute od susjednih međa,
- * odvojeno od stambene građevine i odmaknute od susjednih međa. Udaljenost pomoćne građevine od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4,0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.
- * na poluugrađeni način uz sljedeće uvjete: da je id prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode s pomoćne građevine riješi na pripadajuću česticu te da na susjednoj čestici već postoji izgrađena pomoćna građevina na međi ili je njena gradnja predviđena detaljnim planom uređenja. Uz višestambenu građevinu kao pomoćnu građevinu može se graditi samo garaže.

Članak 44.

Međusobni razmak osnovnih obiteljskih građevina ne može biti manji od 6,0 m. Iznimno, kad se radi o zamjeni postojeće građevine novom, može se zadržati i postojeći razmak građevina i ako je on manji od prethodno navedenog.

Višestambene se građevine ne mogu graditi na udaljenosti od susjedne građevne čestice manjoj od pola visine građevine ($h/2$).

Međusobni razmak višestambenih građevina ne može biti manji od visine više građevine uz uvjet zadovoljenja propisa o zaštiti od požara i elementarnih nepogoda i ratnih razaranja.

Članak 45.

Međusobni razmak novih obiteljskih građevina u pretežito izgrađenim dijelovima naselja može biti iznimno i manji, pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:

- da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda, -da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.

Članak 46.

Udaljenost bučnih poslovnih prostora i građevina od stambenih zgrada ne može biti manja od 40,0 m, a od stana vlasnika ne manja od 20,0 m.

Članak 47.

S obzirom na odnos prema međama susjednih građevnih čestica građevine mogu biti:

- samostojeće
- poluugrađene (dvojne)
- skupne (u nizu)

Samostojeće se građevine mogu graditi na cijelom obuhvatu Plana.

Poluugrađene se građevine mogu graditi u izgrađenom dijelu naselja i zonama označenim na kartografskom prikazu br. 4. a izvan navedenih područja samo kao dovršetak započetog dvojnog objekta.

Skupne se građevine mogu graditi samo iznimno, na osnovi DPU-a u označenim zonama, uz uvjet da niz ima do 5 elemenata i da njegova ukupna dužina

nije veća od 50 m. Izvan navedenih područja gradnja skupnih građevina moguća je samo kao dovršetak započetog niza, bez obzira na njegovu dužinu i broj elemenata. Udaljenost građevina od bočnih i stražnje međe

Članak 48.

Slobodnostojeća obiteljska građevina se gradi na udaljenosti od najmanje 3 m od granice susjedne građevne čestice, a u neizgrađenim područjima i ne manje od pola visine pročelja građevine uz tu među.

Iznimno se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja građevine mogu graditi i na udaljenosti od najmanje 2 m od granice susjedne građevne čestice, u skladu s lokalnim uvjetima.

Na dijelu građevine koja se izgrađuje na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori.

Otvorima se ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 Ā 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

Udaljenost balkona, terasa, otvorenih stubišta, cisterna i septičkih jama od granica čestice ne može biti manja od 3,0 m.

Dogradnja i nadogradnja na postojećim građevinama ne može se dozvoliti na dijelovima koji su izgrađeni na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne parcele. Iznimno nadogradnja se može dozvoliti i na udaljenosti manjoj od 3 m, ali ne manje od 2 m, uz uvjet da je građevina koja se nadograđuje izgrađena u skladu s tako izdanom građevinskom dozvolom.

Članak 49.

Građevine koje se izgrađuju na poluugrađeni način (dvojne građevine) jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu.

Zid između dvije poluugrađene građevine mora se izvesti kao protupožarni.

Iznimno se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja ostali dijelovi građevine mogu graditi na udaljenosti manjoj od 3 m od granice susjedne građevine ali ne manje od 2 m, ukoliko se time ne umanjuje kvaliteta života na susjednoj čestici.

Članak 50.

Građevine koje se izgrađuju u nizu dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica i uz susjedne građevine. Za krajnju građevinu primjenjuju se uvjeti za poluugrađene građevine.

Udaljenost građevina od regulacijske linije

Članak 51.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije određuje se:

- za stambene građevine $h/2.5$ m
- za garaže 5 m
- za pomoćne građevine na čestici 5 m
- za gospodarske građevine s potencijalnim izvorom zagađenja 20 m
- za pčelinjake 15 m

Iznimno, u pretežito izgrađenom dijelu naselja građevina se može postaviti na građevni pravac okolnih građevina i kada je bliži regulacijskoj liniji, ako se time ne onemogućava planirano proširenje javnoprometne površine.

Iznimno, garaže se mogu graditi i na regulacijskom pravcu osim uz JTC, lokalnu cestu 650/3 (Ul. Gomnjanik) i Ražinsku cestu.

Iznimno, građevine uz državnu i županijsku cestu ne smiju se locirati na udaljenosti manjoj od 1,8 visine građevine od ruba kolnika te ceste, gdje se visinom smatra visina sljemena ako je zabatni zid paralelan s cestom, odnosno visina vijenca u ostalim slučajevima.

4.3. Način gradnje

Članak 52.

Stambene građevine mogu se graditi kao:

a) obiteljske građevine

* jednoobiteljske – visine do P+1, s maksimalno 2 stana,

* višeobiteljske – visine do P+2, s maksimalno 4 stana,

b) višestambene građevine – visine do P+2, s 5 i više stanova u građevini,

4.4. Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Članak 53.

Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana, odnosno utvrđenim uvjetima za izgradnju.

Kod utvrđivanja uvjeta za izgradnju građevna čestica može se iznimno formirati tako da se čestici, koja površinom većom od polovine ulazi u zonu jedne namjene, može priključiti njen preostali dio ili dio potreban za formiranje građevne čestice iz zone druge namjene na kojoj je gradnja dopuštena, s time da građevna čestica može imati najviše 50 m dužine, a planirana građevina može biti smještena isključivo na dijelu čestice unutar pretežite namjene.

Nadstrešnica je namijenjena za natkrivanje parkirališta, terasa, stubišta, ulaznih prostora, otvorenih površina građevne čestice i sl., najveće ukupne površine 25 m² na građevnoj čestici, te se ne uračunava u GBP, ali se uračunava u izgrađenost građevne čestice (osim nadstrešnice nad ulazom u građevinu), a za njezin smještaj primjenjuju se pravila za pomoćne građevine.

U izračun koeficijenata (kig i kis) ne uračunava se površina otvorenih bazena.

Obiteljska gradnja

Članak 54.

Minimalne veličine građevnih čestica za novu gradnju obiteljskih građevina u zonama S1, svim zonama mješovitih namjena M te zoni S2, odnosno koeficijenti izgrađenosti određeni su u sljedećoj tablici:

| način izgradnje | minimalna površina čestice | | koeficijent izgrađenosti k_{ig} | | koeficijent iskoristivosti k_{is} | |
|---|----------------------------|--------------------|-----------------------------------|------|-------------------------------------|-----|
| a) za izgradnju građevine na slobodnostojeći način: | | | | | | |
| | S1 i M | S2 | S1 i M | S2 | S1 i M | S2 |
| - prizemni | 270 / 320 m ² | 500 m ² | 0,3 | 0,3 | 0,9 | 0,9 |
| - višetažni | 400 / 500 m ² | 600 m ² | 0,3 | 0,25 | 1,2 | 1,0 |
| b) za izgradnju građevine na poluugrađeni način (dvojne): | | | | | | |
| | S1 i M | S2 | S1 i M | S2 | 1,0 | 1,0 |
| - prizemni | 220 / 280 m ² | 320 m ² | 0,4 | 0,35 | 1,2 | 1,1 |
| - višetažni | 300 / 320 m ² | 400 m ² | 0,4 | 0,3 | | |
| c) za izgradnju ugrađenih građevina (niz): | | | | | | |
| | S1 i M | S2 | S1 i M | S2 | | |
| - prizemni | 125 / 180 m ² | - | 0,5 | - | 1,1 | - |
| - višetažni | 150 / 200 m ² | - | 0,5 | - | 1,2 | - |

Kada su navedene dvije veličine manja se odnosi na izgrađeni dio naselja.

Prizemne građevine mogu imati podrum, prizemlje i potkrovlje (Po+P+Pk), a višetažne podrum, prizemlje, 1-2 kata i potkrovlje (Po+P+(1-2)k+Pk).

NAJVEĆA POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE ZA OBRAČUN k_{ig} i k_{is} je:

-za slobodnostojeću građevinu u zoni S1 i M 700 m²

-za slobodnostojeću građevinu u zoni S2 800 m²

-za dvojnu (poluugrađenu) građevinu 420 m²

-za građevinu u nizu (ugrađenu građevinu) 300 m²

a najveća površina građevne čestice obiteljske stambene građevine unutar Brodarice iznosi:

a) za izgradnju građevine na slobodnostojeći način 1.000 m²

b) za izgradnju građevine na poluotvoreni način 900 m²

c) za izgradnju ugrađenih građevina 600 m²

uz uvjet najvećeg koeficijenta izgrađenosti za ove čestice $k_{ig}=0,2$ i koeficijenta iskoristivosti $k_{is} = 0,8$. Iznimno, najveća površina građevne čestice može biti do 2.000 m² kada se uz stambene građevine izgrađuju građevine za gospodarsku djelatnost koja zahtijeva veću površinu. Koeficijent izgrađenost je najviše $k_{ig}=0,2$, a koeficijent iskoristivosti $k_{is} = 0,8$.

Dvojne (poluugrađene) građevine ne mogu se graditi na građevnim česticama širim od 16 m, niti površine veće od 420 m².

Građevine u nizu (ugrađene građevine) ne mogu se graditi na građevnim česticama širim od 10 m, niti površine veće od 300 m².

Građevine u nizu, ukoliko se ne radi o interpolaciji

– dovršetku započetog niza u već izgrađenom dijelu građevinskog područja, moguće je graditi samo na osnovi detaljnog plana uređenja.

U skladu sa čl. 18. Odluke o izmjenama i dopunama PPUG-a interpolacija i rekonstrukcija u izgrađenom dijelu naselja je moguća na građevnim česticama do

10% manjim od prethodno određenih, a koeficijent izgrađenosti građevinskih čestica može biti do 0,6, ovisno o gustoći i postojećoj tipologiji izgradnje, te postojećoj matrici naselja .

Prigodom osnivanja građevne čestice gradnja je moguća i na građevnoj čestici površine do 5% manje od propisane minimalne površine, ako se dio katastarske čestice priključuje planiranoj ulici ili pristupnom putu, s tim da se kvantifikacija odnosi na propisanu česticu.

Prigodom rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje, gradnje zamjenskih građevina i interpolacija moguće je građevne čestice manje od onih propisanih umanjiti za pojas nužan za proširenje ulice.

Višestambena gradnja

Članak 55.

Površina građevne čestice višestambenih građevina, stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih građevina ne određuje se već se utvrđuje sukladno potrebama te građevine i obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine što uključuje i potrebne hortikulturno uređene površine na prirodnom tlu te parkirališne površine korisnika građevine.

Članak 56.

Koeficijent izgrađenosti višestambenih građevina građenih na:

-slobodnostojeći i poluugrađeni način ne može biti veći od $k_{ig}=0,4$

-ugrađenih građevina ne može biti veći od $k_{ig}=0,5$

Koeficijent iskoristivosti ne može biti veći od $k_{is} = 1,6$.

U izračun koeficijenata iz prethodnog stavka ne uračunava se površina otvorenih bazena.

4.5. Visina i oblikovanje građevina

Članak 57.

Za izgradnju na području Brodarice dozvoljava se izgradnja:

-jednoobiteljskih građevina maksimalne nadzemne etažnosti: prizemlje + 1 kat + potkrovlje, maksimalne visine vijenca 8,0 m mjerene u težištu građevine odnosno maksimalne visine građevine 8,75m;

-višeobiteljskih građevina maksimalne nadzemne etažnosti: prizemlje + 2 kata, maksimalne visine vijenca 9,5 m mjerene u težištu građevine odnosno maksimalne visine građevine 10,5m;

Maksimalna visina višestambenih građevina je tri etaže: prizemlje + 1 kat + potkrovlje ili prizemlje + 2 kata, maksimalne visine vijenca 9,5 m mjerene u težištu građevine odnosno maksimalne visine građevine 10,5m;

Unutar zona višestambene izgradnje DPU-om se može utvrditi i veća visina tj. maksimalna visina građevine 12 m, bez povećanja katnosti.

Visina poslovnih građevina koje se grade na istoj čestici sa stambenom građevinom ne smije biti veća od visine stambene građevine.

Sve građevine mogu imati podrum, pretežito ukopanu etažu ili/i suteran uz uvjet da visina građevina ne prelazi prethodno navedene veličine.

Višestambena građevina smije imati više etaža podruma namijenjenih skloništu, spremištima i parkiranju osobnih automobila.

Članak 58.

Potkrovlje je dio građevine (etaža) ispod kose krovne konstrukcije, a iznad vijenca posljednje etaže građevine, čiji nadozid nije veći od 1,2 m i može biti namijenjeno stanovanju ili poslovanju. Krovna konstrukcija može biti ravna ili kosa. Kosa krovna konstrukcija izvodi se nagibom 22o-30o. Istak vijenca može biti najviše 25 cm. Izuzetno se kod rekonstrukcije krovišta u postojećim gabaritima dozvoljava zadržavanje većih postojećih nagiba. Prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom i ukupne dužine do 30% pripadajućeg pročelja. Postojeći tavanski prostori mogu se prenamijeniti u stambene ili poslovne namjene, ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim ili Planom dozvoljenim gabaritima. Izvedena ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti u skladu s uvjetima uređenja propisanim ovim Planom.

Članak 59.

Građevina može imati:

- * podrum - potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja (jedna ili više etaža);
- * pretežito ukopanu etažu - dio građevine ukopan u konačno uređeni teren uz pročelje građevine s više od 50% svoga volumena, a gornja kota stropne konstrukcije može biti do 1,2 m iznad najniže kote konačnog uređenog terena uz građevinu
- * prizemlje – s gornjom kotom poda na max. 1,2 m iznad najniže kote konačnog uređenog terena uz građevinu;
- * kat (1-2)
- * potkrovlje – visine nadozida max. 1,2 m oblikovno krovnim ploham nagiba 22°-30°

Članak 60.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicijskim načinom izgradnje.

Krovišta nije moguće pokrivati limom, šindrom, betonskim elementima i sličnim, podneblju neprimjerenim, materijalima.

Građevine koje se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu moraju s građevinom na koji su prislonjeni činiti arhitektonsku cjelinu.

4.6.Ograde i parterno uređenje

Članak 61.

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu. Kada se javna cesta koja prolazi kroz naselje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ulice mora iznositi najmanje:

- kod državne ceste 10 metara
- kod županijske ceste 8 metara
- kod lokalne i nerazvrstane ceste 5 metara

Članak 62.

Ograda prema ulici može biti visine do 1,50 m.

Iznimno, ograde i mogu biti više od 1,50 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja ili stvaranja urbane slike ulice, trga. Puno podnožje ulične

ograde ne može biti više od 100 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica ili drugo). Visina ograda između građevnih čestica ne može biti veća od 2,0 m, mjerena od kote konačno zaravnatog terena.

Članak 63.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti tako da se ne narušava izgled naselja, te da se onemogućiti otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina. Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada ga je potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Članak 64.

Prilazne stubbe, terase do 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan gradivog dijela građevne čestice, ali tako da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevne čestice minimalne širine 3,0 m, osim kod ugrađenih građevina.

Članak 65.

Najmanja površina obvezno ozelenjenog dijela građevne čestice na prirodnom tlu je 30% u zoni S1, 40% u zoni S2 i 30% u zonama M1, M2 i Mt.

4.7. Priključak na prometnu infrastrukturu

Članak 66.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu. Detaljnim razgraničenjem pojedinih namjena površina ne može se osnovati građevna čestica iza građevne čestice uz ulicu (drugi red gradnje). Iznimno u izgrađenom dijelu naselja širina kojom je građevna čestica vezana na javnoprometnu površinu može biti uža, ali ne manja od 3 m. Iznimno, postojeće se služnosti mogu zadržati ako nije osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu, odnosno dok on ne bude moguć. U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od službe koja tim cestama upravlja. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Članak 67.

Na državnu odnosno županijsku cestu nije dozvoljen direktan pristup građevnih čestica neizgrađenog dijela građevinskog područja već je za njih potrebno osigurati posebnu prometnu površinu i preko nje pristup na državnu odnosno županijsku cestu. Iznimno, građevna čestica koja će se formirati u namjeni D10 može, zbog svog sadržaja, imati direktan pristup na Jadransko turističku cestu, osiguran horizontalnom I vertikalnom signalizacijom.

4.8.Promet u mirovanju

Članak 68.

Potrebe prometa u mirovanju zadovoljavaju se na građevnoj čestici pripadajuće građevine. Normativi za dimenzioniranje dani su u poglavlju 5. ovih Odredbi. Iznimno, DPU-om se može predvidjeti smještaj automobila posjetilaca stambenih sadržaja na javnom parking u proširenom koridoru ulice. Stajanke javnih parkirališta izvode se naizmjenično sa stablima drvoreda (1 stablo nakon 3 uzdužne ili 4-5 okomitih/ kosih stajanki).

4.9.Komunalno opremanje građevina

Članak 69.

Građevine svih namjena moraju imati priključak na javni vodoopskrbni cjevovod, elektroenergetsku mrežu I zatvoreni kanalizacijski sustav s pročišćavanjem. Iznimno, otpadne vode iz domaćinstva obiteljskih građevina mogu se, do izgradnje kanalizacijskog sustava upuštati u propisno izvedene sabirne jame.

FOTODOKUMENTACIJA



PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

Na predmetnom području u protekloj godini zabilježen je manji promet tipološki sličnih nekretnina, a trenutna je ponuda veća od potražnje.

Za premetnu nekretninu može se pretpostaviti vrijeme prodaje u trajanju od **18 mjeseci**, računajući od početka adekvatnog oglašavanja.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Kamata na kredite je i dalje relativno niska, a novac u banci nije isplativ, što je razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

U drugoj polovici 2023. godine nastavljen je rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po nižim stopama. Vidljiv je pad prometa naročito posljednjih mjeseci. Promet stanova u prvom polugodišnjem razdoblju, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pao je za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Razlika između traženih i realiziranih cijena je sve veća, što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Može se zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa zaključno s 2023. godinom, u 2024. godini očekuje se i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

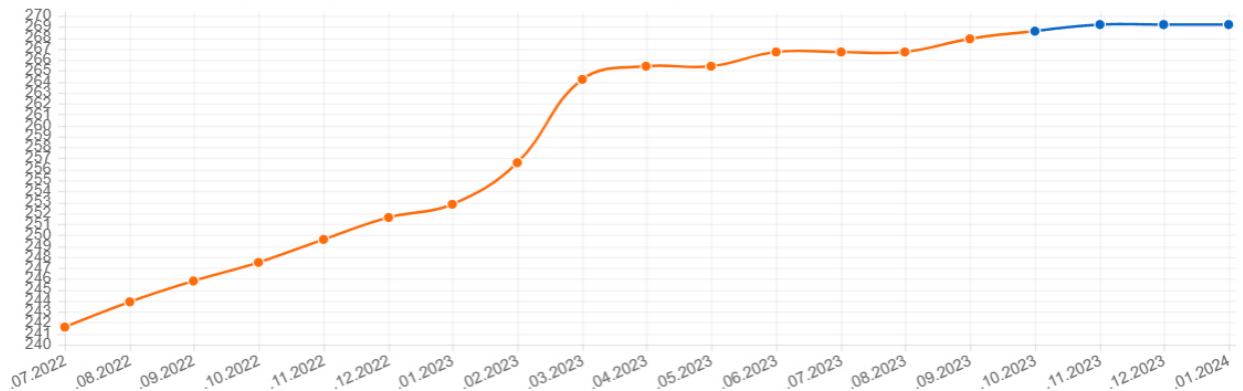
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno o kojem dijelu Hrvatske se radi. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. Posljednjih 12 mjeseci je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se događaju gotovo isključivo u priobalnim županijama. 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 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.

*www.burza-nekretnina.com

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.



BN indeks 10/2023

Promjena u odnosu na prošli mjesec

Promjena u odnosu na godinu dana

U odnosu na početak godine

268,6

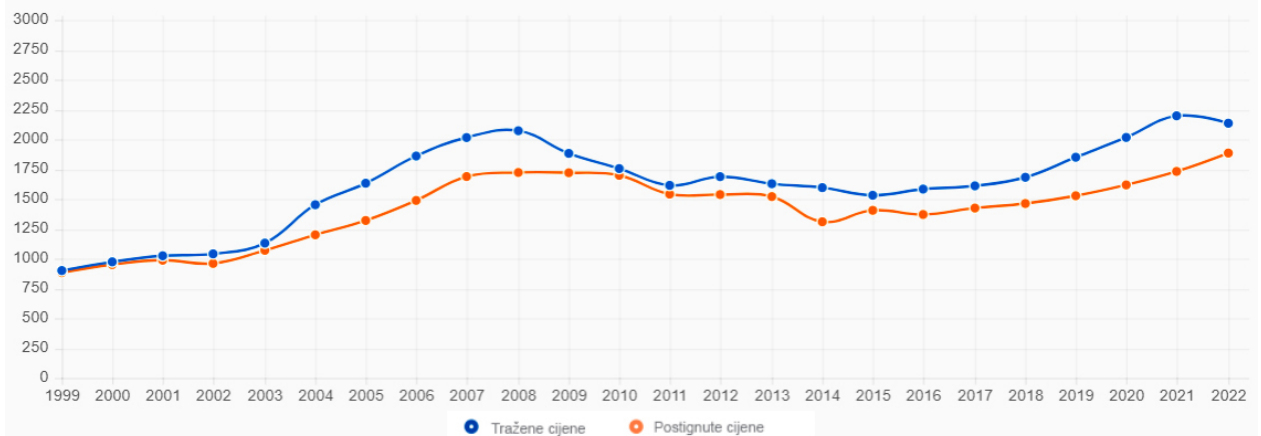
0,23%

8,49%

6,75%

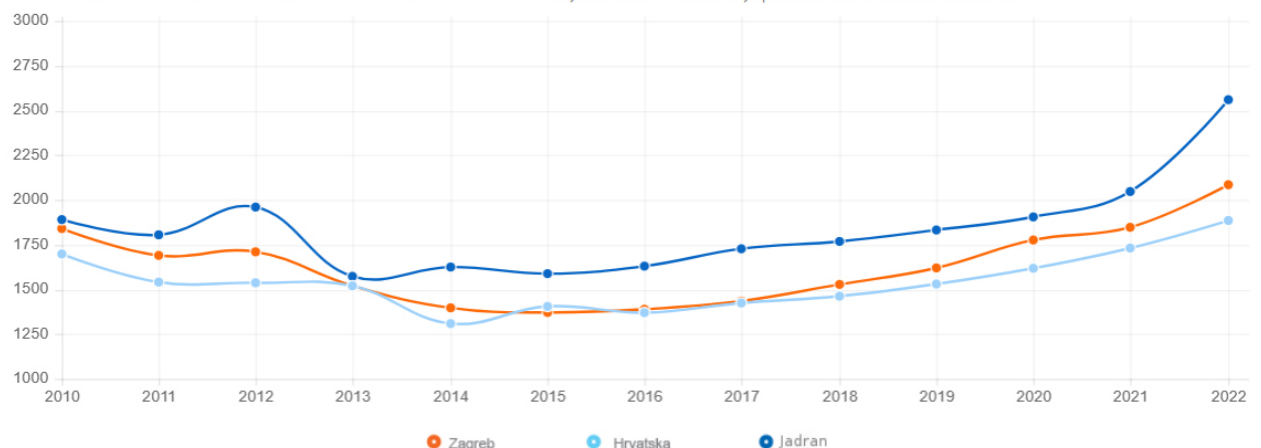
Tražene i postignute cijene

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.



*www.burza-nekretnina.com

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Prema Eurostatu, indeks cijena stambenih nekretnina za Hrvatsku u 4. kvartalu 2022. iznosi 170 (2015 = 100).

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

| Godina | | Tromjesečje | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
|--------|----|-------------|-------------|--------|--------|
| 2020. | Q1 | | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | | 142,52 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | Q3 | | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | Q4 | | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | Q3 | | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | Q4 | | 206,63 | 179,04 | 167,17 |

Izvor: DZS

Broj transakcija po vrsti ugovora u 2020. i 2021. godini

| Vrsta ugovora/godina | 2021. | 2022. | Godišnja stopa promjene |
|----------------------|---------|---------|-------------------------|
| Kupoprodaja | 133.997 | 116.734 | -12,9% |
| Najam | 28.911 | 42.059 | 45,5% |
| Zakup | 53639 | 51.530 | -3,9% |
| Ukupno | 216.547 | 210.323 | -2,9% |

Izvori: EIZ i MPGI.

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

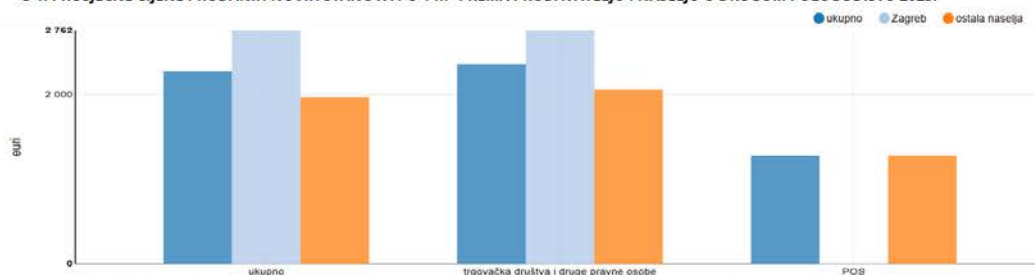
eur

| | 2021. | 2022. | | | 2023. | | |
|---|-----------|----------|-------------|-----------|----------|-------------|-----------|
| | I. - XII. | I. - VI. | VII. - XII. | I. - XII. | I. - VI. | VII. - XII. | I. - XII. |
| Republika Hrvatska | 1 820 | 2 131 | 2 237 | 2 188 | 2 219 | 2 278 | 2 246 |
| Zagreb | 1 947 | 2 454 | 2 733 | 2 578 | 2 623 | 2 762 | 2 684 |
| Ostala naselja | 1 669 | 1 746 | 1 946 | 1 870 | 1 916 | 1 966 | 1 940 |
| Prema prodavatelju stanova | | | | | | | |
| Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a | | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 1 837 | 2 178 | 2 286 | 2 237 | 2 326 | 2 359 | 2 342 |
| Zagreb | 1 976 | 2 463 | 2 742 | 2 587 | 2 633 | 2 762 | 2 690 |
| Ostala naselja | 1 676 | 1 799 | 2 002 | 1 926 | 2 048 | 2 063 | 2 055 |
| POS | | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 1 014 | 1 288 | 1 131 | 1 212 | 1 305 | 1 280 | 1 295 |
| Zagreb | 1 021 | 1 043 | 977 | 1 017 | 1 005 | - | 1 005 |
| Ostala naselja | 992 | 1 306 | 1 138 | 1 224 | 1 313 | 1 280 | 1 300 |

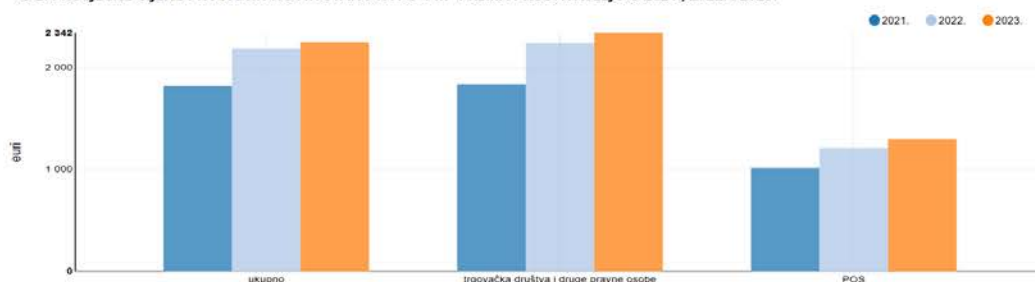
3. BROJ I POVRŠINA PRODANIH NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U DRUGOM POLUGODIŠTU 2023. I CIJELOJ 2023.

| | Prodani stanovi | | | Prosječna cijena po 1 m ² , eur | | |
|---|-----------------|----------------------------------|--------|--|------------------------------------|-----------------|
| | broj | korisna površina, m ² | ukupno | troškovi građevinskog zemljišta | troškovi građenja i dobit izvođača | ostali troškovi |
| VII. - XII. 2023. | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 2 017 | 135 465 | 2 278 | 275 | 1 400 | 603 |
| Zagreb | 773 | 53 067 | 2 762 | 318 | 1 657 | 787 |
| Ostala naselja | 1 244 | 82 398 | 1 966 | 247 | 1 235 | 484 |
| Prema prodavatelju stanova | | | | | | |
| Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 1 870 | 125 252 | 2 359 | 279 | 1 431 | 649 |
| Zagreb | 773 | 53 067 | 2 762 | 318 | 1 657 | 787 |
| Ostala naselja | 1 097 | 72 185 | 2 063 | 251 | 1 265 | 547 |
| POS | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 147 | 10 213 | 1 280 | 215 | 1 027 | 38 |
| Zagreb | - | - | - | - | - | - |
| Ostala naselja | 147 | 10 213 | 1 280 | 215 | 1 027 | 38 |
| I. - XII. 2023. | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 4 370 | 293 612 | 2 246 | 262 | 1 374 | 610 |
| Zagreb | 1 772 | 120 844 | 2 684 | 325 | 1 578 | 781 |
| Ostala naselja | 2 598 | 172 768 | 1 940 | 218 | 1 231 | 491 |
| Prema prodavatelju stanova | | | | | | |
| Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 3 973 | 266 711 | 2 342 | 272 | 1 409 | 661 |
| Zagreb | 1 765 | 120 416 | 2 690 | 326 | 1 581 | 783 |
| Ostala naselja | 2 208 | 146 295 | 2 055 | 228 | 1 267 | 560 |
| POS | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 397 | 26 901 | 1 295 | 164 | 1 025 | 106 |
| Zagreb | 7 | 428 | 1 005 | 175 | 736 | 94 |
| Ostala naselja | 390 | 26 473 | 1 300 | 164 | 1 029 | 107 |

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U DRUGOM POLUGODIŠTU 2023.



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U 2021., 2022. I 2023.



ODABIR METODE I PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije kao i uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su: **poredbena** metoda, **prihodovna** metoda i **troškovna** metoda.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Na temelju dostupnih podataka o nekretninama koje su po vrsti i tipologiji slične predmetnoj nekretnini, sukladno st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je **POREDBENA METODA**, u skladu sa zakonom propisanim metodama obzirom na vrstu i karakteristike procjenjivane nekretnine, te dovoljnom broju dostupnih važećih podataka primjenjivih u izračunu. Odabiru se dostupne usporedne transakcije, sa približnom podudarnosti nekretnina u smislu namjene, površine, cjenovnog bloka, katnosti, položaja, neposrednog okruženja i starosti objekata.

Za potrebe izrade elaborata korišteni su podaci provedenih transakcija evidentirani na internet stranici <https://nekretnine.mgipu.hr>.

| Faktor korištenja zgrade (FK) / FK MATRICA | | | | |
|--|---|---|--|--|
| | | A - lokacija/ tržište | B - zgrada općenito | C - stanje zgrade |
| 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana | <i>izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude</i> | <i>vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost</i> | <i>nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno</i> |
| 2 | Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana | <i>vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda</i> | <i>vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost</i> | <i>mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno</i> |
| 3 | Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana | <i>dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda</i> | <i>dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost</i> | <i>jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno</i> |
| 4 | Uporabivost ograničeno dana/osigurana | <i>umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda</i> | <i>dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost</i> | <i>jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno</i> |
| 5 | Uporabivost kratkoročno dana/osigurana | <i>loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda</i> | <i>nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti</i> | <i>znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno</i> |

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u protekle četiri godine. Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Prema čl.24. ZPVN Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Prema čl.35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno interkvalitativnom izjednačenju.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi
Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Izvor usporednih transakcija: <https://nekretnine.mgipu.hr/> ili Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| k.č. | 3053/3 | 3068/15 | 3046/11 | 3053/4 |
| k.o. | Donje polje | Donje polje | Donje polje | Donje polje |
| ID ZKC | 1400341 | 1300908 | 1469489 | 1672586 |
| Datum pregleda | 25.4.2024. | 25.4.2024. | 25.4.2024. | 25.4.2024. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4435161 | 4301743 | 4518772 | 4683300 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 12.3.2021 | 20.8.2020 | 13.7.2021 | 12.5.2022 |
| Površina u prometu | 797 | 450,33 | 416 | 420 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 821.773,45 | 674.497,53 | 299.893,36 | 441.271,06 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 108.878,17 | 90.000,00 | 40.000,00 | 58.500,00 |
| Datum ugovora | 20.1.2021 | 31.7.2020 | 8.6.2021 | 28.2.2022 |
| POREZI: | | | | |
| Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE | NE | NE | NE |
| Stopa PDV-a (%) | 25 | 25 | 25 | 25 |
| PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE | NE | NE | NE |
| Optiranje | NE | NE | NE | NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | BRODARICA - NASELJE | BRODARICA - NASELJE | BRODARICA - NASELJE | BRODARICA - NASELJE |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |

PLAN PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

| | | | | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Redni broj CB | 6183 | | | |
| Naziv cjenovnog bloka | BRODARICA - NASELJE | | | |
| Oznaka pretežite namjene | GP | | | |
| Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan) | | | | |
| Administrativno područje | Šibenik | | | |
| Datum utvrđivanja PPV zemljišta | 1.1.2023. | | | |
| Vrsta zemljišta | Građevinsko zemljište (GZ) | Građevinsko zemljište (GZ) | Građevinsko zemljište (GZ) | Građevinsko zemljište (GZ) |
| Kategorija zemljišta | 1 | 1 | 2 | 1 |
| Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica) | 1.00 | 1,20 | 1,20 | 1,20 |
| Namjena zemljišta | S | S | S | GP IZGRAĐENO |
| Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m²) | 80.03 | 225.74 | 165.98 | 186.00 |
| Približne vrijednosti zemljišta (KN/m²) | 602.99 | 1700.84 | 1250.58 | 1401.42 |

k.č. 3055/4, 3055/11, 3055/12

IZRAČUN VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

| | | PREDMET PROCJENE | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 | Usporedba 4 |
|---|--|--------------------------|--|--|--|--|
| ADRESA | | Obala Raduča | | | | |
| ZEMLJIŠNA KNJIGA | Z.K.Č. | 3055/4, 3055/11, 3055/12 | 3053/3 | 3068/15 | 3046/11 | 3053/4 |
| | ZK. O. | Donje polje | Donje polje | Donje polje | Donje polje | Donje polje |
| KATASTAR | K.Č. | 3055/4, 3055/11, 3055/12 | 3053/3 | 3068/15 | 3046/11 | 3053/4 |
| | K.O. | Donje polje | Donje polje | Donje polje | Donje polje | Donje polje |
| PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNINE | Datum pregleda | | 25.4.2024. | 25.4.2024. | 25.4.2024. | 25.4.2024. |
| | Vrsta nekretnine | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| | ID PN (PU) | | 4435161 | 4301743 | 4518772 | 4683300 |
| | Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA |
| | Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²) | 1.653,00 | 797 | 450,33 | 416 | 420 |
| | Vrijednost nekretnine iz ugovora (€) | | 108.878,17 | 90.000,00 | 40.000,00 | 58.500,00 |
| | Datum ugovora | | 20.1.2021 | 31.7.2020 | 8.6.2021 | 28.2.2022 |
| | Status podatka | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |
| | Cjenovni blok | | BRODARICA - NASELJE | BRODARICA - NASELJE | BRODARICA - NASELJE | BRODARICA - NASELJE |
| | Pretežita namjena cjenovnog bloka | | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |
| JEDINIČNA VRIJEDNOST (€/m²) | | | 136,61 | 199,85 | 96,15 | 139,29 |
| GUP | NAMJENA | S | S | S | S | S |
| | URBANA PRAVILA | | | | | |

| | | | | | | |
|----------|----------------------------|------|------|------|------|------|
| | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 |
| PRIMJENA | | | | | | |
| NAPOMENA | | | | | | |

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| | | | | | |
|---|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH | 179,04 | 132,80 | 126,91 | 134,34 | 147,28 |
| Korektivni faktor | | 1,35 | 1,41 | 1,33 | 1,22 |
| UJEDNAČENA CIJENA (€/m²) | | 184,18 | 281,95 | 128,15 | 169,32 |

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

| | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Koeficijent za preračunavanje (KP) | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,10 |
| Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| UDIO VRIJEDNOSTI (I 100, II 50-80, III 25-60) | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Korektivni faktor (PN/UN) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| ARONDACIJSKE POVRŠINE | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Korektivni faktor | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| SLUŽNOST PUTA | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Korektivni faktor | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| SLUŽNOST VODOVA | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Korektivni faktor | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| UJEDNAČENA CIJENA (€/m²) | | 184,18 | 281,95 | 128,15 | 169,32 |
| LOKACIJA (MIKROLOKACIJA) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| PROMETNA POVEZANOST | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| UTJECAJ BUKE | 5,00% | 0,00% | 15,00% | 5,00% | 0,00% |
| UTJECAJ ZAGAĐENJA | 2,50% | 0,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% |
| TERETI, SLUŽNOSTI | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| OBLIK I KONFIGURACIJA | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| POVRŠINA - VELIČINA | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| INFRASTRUKTURA, OSTALO | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| UKUPNO | 7,50% | 0,00% | 20,00% | 10,00% | 0,00% |
| JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m ² | | 184,18 | 225,56 | 115,33 | 169,32 |
| SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA - €/m ² | 173,60 | | | | |

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

| | | | | | |
|--|---------------|---------------------|----------|---------|--------|
| APSOLUTNO ODSUPANJE | | 10,58 | 51,96 | -58,26 | -4,28 |
| RELATIVNO ODSUPANJE | | 6,09% | 29,93% | -33,56% | -2,46% |
| PRIMJENA - €/m ² | 193,02 | 184,18 | 225,56 | | 169,32 |
| MEDIAN KVADRATA ODSUPANJA (LMS) | 2.830,01 | 111,93 | 2.699,81 | | 18,28 |
| STANDARDNA DEVIJACIJA | 37,62 | 21,67% | | | |
| DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA | 75,23 | 43,34% | | | |
| VRIJEME ČEKANJA (god.) | 0,0 god. | | | | |
| kamatna stopa | 5,00% | | | | |
| ODABRANA JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m ² | 193,02 | 184,18 | 225,56 | | 169,32 |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST | | 319.059,40 € | | | |
| ZAOKRUŽENO | | 319.000,00 € | | | |

| | | | |
|------|---------|-------------------------------|---------------------|
| k.č. | 3055/4 | 532,00 m ² | 102.685,78 € |
| k.č. | 3055/11 | 520,00 m ² | 100.369,56 € |
| k.č. | 3055/12 | 601,00 m ² | 116.004,05 € |
| | UKUPNO | 1.653,00 m² | 319.059,40 € |
| | | | 319.000,00 € |

k.č. 3055/1

IZRAČUN VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

| | | PREDMET PROCJEN E | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 | Usporedba 4 |
|---|--|-------------------------|---|---|---|---|
| ADRESA | | Obala Raduča | | | | |
| ZEMLJIŠN A KNJIGA | Z.K.Č. | 3055/1 | 3053/3 | 3068/15 | 3046/11 | 3053/4 |
| | ZK. O. | Donje polje | Donje polje | Donje polje | Donje polje | Donje polje |
| KATASTAR | K.Č. | 3055/1 | 3053/3 | 3068/15 | 3046/11 | 3053/4 |
| | K.O. | Donje polje | Donje polje | Donje polje | Donje polje | Donje polje |
| PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNINE | Datum pregleda | | 25.4.2024. | 25.4.2024. | 25.4.2024. | 25.4.2024. |
| | Vrsta nekretnine | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| | ID PN (PU) | | 4435161 | 4301743 | 4518772 | 4683300 |
| | Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA | KP - KUPOPRODAJA |
| | Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²) | 202,00 | 797 | 450,33 | 416 | 420 |
| | Vrijednost nekretnine iz ugovora (€) | | 108.878,17 | 90.000,00 | 40.000,00 | 58.500,00 |
| | Datum ugovora | | 20.1.2021 | 31.7.2020 | 8.6.2021 | 28.2.2022 |
| | Status podatka | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |
| | Cjenovni blok | | BRODARICA - NASELJE | BRODARICA - NASELJE | BRODARICA - NASELJE | BRODARICA - NASELJE |
| | Pretežita namjena cjenovnog bloka | | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKO G PODRUČJA NASELJA | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKO G PODRUČJA NASELJA | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKO G PODRUČJA NASELJA | GP - IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKO G PODRUČJA NASELJA |
| JEDINIČNA VRIJEDNOST (€/m²) | | | 136,61 | 199,85 | 96,15 | 139,29 |
| GUP | NAMJENA | S | S | S | S | S |
| | URBANA PRAVILA | | | | | |
| | KOEFICIJENT ISKORISTIVOST I | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 |
| PRIMJENA | | | | | | |
| NAPOMENA | | | | | | |

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| | | | | | |
|---|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH | 179,04 | 132,80 | 126,91 | 134,34 | 147,28 |
| Korektivni faktor | | 1,35 | 1,41 | 1,33 | 1,22 |
| UJEDNAČENA CIJENA (€/m²) | | 184,18 | 281,95 | 128,15 | 169,32 |

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

| | | | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Koeficijent za preračunavanje (KP) | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,10 |
| Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| UDIO VRIJEDNOSTI (I 100, II 50-80, III 25-60) | 50,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Korektivni faktor (PN/UN) | | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| ARONDACIJSKE POVRŠINE | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Korektivni faktor | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| SLUŽNOST PUTA | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Korektivni faktor | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| SLUŽNOST VODOVA | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Korektivni faktor | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| UJEDNAČENA CIJENA (€/m²) | | 92,09 | 140,97 | 64,07 | 84,66 |
| LOKACIJA (MIKROLOKACIJA) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| PROMETNA POVEZANOST | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| UTJECAJ BUKE | 5,00% | 0,00% | 15,00% | 5,00% | 0,00% |
| UTJECAJ ZAGAĐENJA | 2,50% | 0,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% |
| TERETI, SLUŽNOSTI | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| OBLIK I KONFIGURACIJA | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| POVRŠINA - VELIČINA | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| INFRASTRUKTURA, OSTALO | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| UKUPNO | 7,50% | 0,00% | 20,00% | 10,00% | 0,00% |
| JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m ² | | 92,09 | 112,78 | 57,67 | 84,66 |
| SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA - €/m² | 86,80 | | | | |

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

| | | | | | |
|--|--------------|--------------------|--------|---------|--------|
| APSOLUTNO ODSUPANJE | | 5,29 | 25,98 | -29,13 | -2,14 |
| RELATIVNO ODSUPANJE | | 6,09% | 29,93% | -33,56% | -2,46% |
| PRIMJENA - €/m ² | 96,51 | 92,09 | 112,78 | | 84,66 |
| MEDIAN KVADRATA ODSUPANJA (LMS) | 707,50 | 27,98 | 674,95 | | 4,57 |
| STANDARDNA DEVIJACIJA | 18,81 | 21,67% | | | |
| DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA | 37,62 | 43,34% | | | |
| VRIJEME ČEKANJA (god.) | 0,0 god. | | | | |
| kamatna stopa | 5,00% | | | | |
| ODABRANA JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m ² | 96,51 | 92,09 | 112,78 | | 84,66 |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST | | 19.494,86 € | | | |
| ZAOKRUŽENO | | 19.000,00 € | | | |

PRIHODOVNA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE IZ BUDUĆEG PRIHODA

Procjena vrijednosti objekta prema budućem prihodu temelji se na ostvarivom čistom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine).

Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela čestice potrebnog objektu koji se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnine. Vrijednost objekta iz budućeg prihoda, izračunata od bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretnina s primjerenom kamatnom stopom.

Opća prihodovna metoda (čl.40. Pravilnika)

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n \times (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; q - faktor ukamaćivanja; p = kamatna stopa nekretnine;

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

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.

Pojednostavljena prihodovna metoda (čl.41. Pravilnika)

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;
U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU)/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Periodična prihodovna metoda (čl.42. Pravilnika)

U periodičnoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz:

1. zbroja diskontiranih čistih prihoda pojedinih perioda unutar razmatranog vremenskog razdoblja i
2. diskontirane preostale vrijednosti nekretnine.

Periodična prihodovna metoda može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

Razmatrano razdoblje za periodično različite prihode mora biti tako odabrano da se visina ostvarivih prihoda u tom razdoblju može vjerodostojno procijeniti (do 10 godina). Važan kriterij za utvrđivanje razmatranog razdoblja je trajanje ugovora o zakupu ili najmu. Period u odnosu na razmatrano razdoblje u pravilu obuhvaća jednu godinu. Preostalo razdoblje je ostatak održivog vijeka korištenja koji je preostao nakon razmatranog razdoblja.

TROŠKOVNA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u RH.

Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom.

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji". U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGV) dobiva se umanjenjem NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n).

REKAPITULACIJA

| | | | |
|------|---------|-----------------------|---------------------|
| k.č. | 3055/4 | 532,00 m ² | 102.685,78 € |
| k.č. | 3055/11 | 520,00 m ² | 100.369,56 € |
| k.č. | 3055/12 | 601,00 m ² | 116.004,05 € |
| k.č. | 3055/1 | 202,00 m ² | 19.494,86 € |
| | | ukupno: | 338.554,25 € |
| | | zaokruženo: | 339.000,00 € |

ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, koju predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE na adresi **Obala Raduča, 22010 Brodarica, Šibenik**, (z.k.č.3055/4, 3055/11, 3055/12, 3055/1 k.o. Donje polje), odabrana je poredbenom metodom u skladu sa st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i iznosi:

339.000,00 €

Porezi nisu uključeni.

Zagreb 25.04.2024.

Elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u digitalnom formatu trajno je pohranjen u arhivi vještaka.

Izrada:
Igor Rajčić dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina

PRILOZI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 25.04.2024. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Broj ZK uložka: 4888

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4769/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 3055/4 | VOČNJAK | | | 532 | |
| 2. | 3055/11 | PAŠNJAK | | | 520 | |
| 3. | 3055/12 | PAŠNJAK | | | 601 | |
| | | UKUPNO: | | | 1653 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 IMING D.O.O., STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B. | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|--|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 21.10.2015. broj Z-7651/15 Na temelju Rješenja od 15. listopada 2015. g. Klasa: UP-I 110/07/15-01/8327; Ur. br.04-06-15-8327-13 Financijske Agencije-Regionalni centar u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom IMING d.o.o., Stobreč, Put Vrbovnika bb, OIB. 85087069236. | ZAB ILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|---------------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Pred. 23. kolovoza 2007. Z-5672/07 „sporedni uložak,, Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava od 20. kolovoza 2007. br. OV-9081/07 jav. bilj. Ljiljanka Malenica uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zalogu za ukupan iznos tražbine od 6.639.729,00 EUR sastojeci od glavnice 5.200.000,00 EUR ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 739.729,00 EUR zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 550.000,00 EUR I predvidivih troškova u iznosu od 150.000,00 EUR NLB INTERFINANZ AG ZURICH , BEETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND | 6.639.729,00 EUR | |
| 2. | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4888

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------------|---|----------------|--|
| 2.1 | Pred. 02. lipnja 2009. Z-3809/09 "GLAVNI ULOŽAK" | 972.812,50 CHF | |
| | <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 29. svibnja 2009. br. OV-6723/09 jav. bilj. Jurić Marijana iz Zagreba uknjižuje se na teret nekretnina u A listu pravo zaloga za ukupan iznos od 972.812,50 CHF, a sastojeći se od glavnice u iznosu od 900.000,00 CHF, ugovorne kamate u orijentacionom iznosu od 42.812,50 CHF, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 20.000,00 CHF, te predvidivih troškova u iznosu od 10.000,00 CHF, protuvrijednost tražbine ukupno na dan 29. svibnja 2009g. u kunama iznosi 4.702.747,81 kn prema srednjem tečaju HNB, na korist:</p> <p>NLB INTERFINANZ AG ZURICH, BETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND</p> | | |
| 2.2 | Zabilježuje se da je sporedni uložak u Z.U. 3110 iste K.O. | | |
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-2714/11 | | ZABILJEŽBA OVRHE |
| | Na temelju Rješenja o ovrši na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Šibeniku br. Ovr-506/2011 od 01. lipnja 2011. g. zabilježuje se ovrha. | | |
| 5. | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 15.07.2011. broj Z-4925/11 | 931.143,54 KN | |
| | <p>Na temelju Rješenja od 30. rujna 2011.g. Ovr-1138/11 Općinskog suda u Šibeniku, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 931.143,54 kuna (glavnica 822.653,72 kuna i kamate 108.489,82 kuna) sa zakonskom zateznom koja na iznos glavnice teče od 20. svibnja 2011.g. do konačnog podmirenja, na korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK</p> | | |
| 5.2 | Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena. | | |
| 5.3 | Zabilježuje se da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | |
| 8. | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 01.10.2014. broj Z-6473/14 | 46.589,05 KN | |
| | <p>Na temelju Rješenja Općinskog suda u Šibeniku posl. br.18. Ovr-1207/2014 od dana 10. studenog 2014. godine, uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 46.589,05 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 11. siječnja 2014., pa do konačnog namirenja, kao i radi naplate troškova ovršnog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna, na korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENI</p> | | |
| 8.2 | Zabilježuje se ovršivost tražbine. | | |
| 10. | | | |
| 10.1 | Zaprimljeno 25.01.2018.g. pod brojem Z-1146/2018 | | ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OVR-60/18 18.01.2018 |
| 11. | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4888

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|----------------------------------|--|---------------|--|
| 11.1 | Zaprimljeno 12.03.2021.g. pod brojem Z-4146/2021 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI OSIGURANJA PRIVREMENOM MJEROM P-413/21 PREDANO NA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU DANA 09.03.2021., predlagatelja osiguranja Hrvatske agencije za osiguranje depozita | | |
| 12. | | | |
| 12.1 | Zaprimljeno 22.03.2022.g. pod brojem Z-4827/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA DOPUŠTENJE REVIZIJE NA POSL.BR. P-413/2021 PREDAN KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 07.03.2022., i čl. 90. ZZK (NN-63/19) | | |
| 13. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 29.12.2020.g. pod brojem Z-18237/2020 Prvenstveni red upisa: Z-2468/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OVR-3872/10 04.12.2012, RJEŠENJE OVR-372/10 25.10.2016, u iznosu od 101.335,09 kuna kao i zakonske zatezne kamate koje teku na iznos 39.982,59 kuna od 29. lipnja 2006. godine, na iznos od 61.352,50 kuna koja teče od 17. ožujka 2009., prema stopi zatezne kamate određene člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/2005) koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskotne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, te trošak ovršnog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK | 101.335,09 KN | PRVENSTVENI RED UPIS POD Z-6279/2011 vezano uz B 1 (1.1) |
| 14. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 14.1 | Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-4769/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja NLB Interfinanz Ag, radi zabilježbe namjeravanog otuđenja založnog prava. | | vezano uz B 1 (1.1) |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 25.04.2024. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Broj ZK uložka: 3110

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4769/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 3055/1 | VINOGRAD | | | 202 | |
| | | UKUPNO: | | | 202 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Suvlasnički dio: 230/1497 ŽIŽIĆ DRAGO JURIN | |
| 2. | Suvlasnički dio: 138/1497 PAIĆ BOŽO SIN FRANE | |
| 3. | Suvlasnički dio: 1129/1497 IMING D.O.O., STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B. | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|--|---------------------------------------|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 21.10.2015. broj Z-7651/15 Na temelju Rješenja od 15. listopada 2015. g. Klasa: UP-I 110/07/15-01/8327; Ur. br.04-06-15-8327-13 Financijske Agencije-Regionalni centar u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom IMING d.o.o., Stobreč, Put Vrbovnika bb, OIB. 85087069236. | ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|--|---------------------|-----------|
| 1. Na suvlasnički dio: 3 (1129/1497) | | | |
| 1.1 | Pred. 23. kolovoza 2007. Z-5672/07 „glavni uložak,, Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava od 20. kolovoza 2007. br. OV-9081/07 jav. bilj. Ljiljanka Malenica uknjižuje se na dijela 2258/2994 vlasništva Imining pravo zaloga za ukupan iznos tražbine od 6.639.729,00 EUR sastojeći od glavnice 5.200.000,00 EUR ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 739.729,00 EUR zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 550.000,00 EUR i predvidivih troškova u iznosu od 150.000,00 EUR NLB INTERFINANZ AG ZÜRICH , BEETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZÜRICH, SWITZERLAND | 6.639.729,00 EUR | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 329975, DONJE POLJEVerificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3110C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|--|----------------|---------------------|
| 2. Na suvlasnički dio: 3 (1129/1497) | | | |
| 2.1 | Pred. 02. lipnja 2009. Z-3809/09 "SPOREDNI ULOŽAK" Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 29. svibnja 2009. br. OV-6723/09 jav. bilj. Jurić Marijana iz Zagreba uknjižuje se na teret 2258/2994 dijela vl. Iming d.o.o., pravo zaloga za ukupan iznos od 972.812,50 CHF, a sastojeći se od glavnice u iznosu od 900.000,00 CHF, ugovorne kamate u orijentacionom iznosu od 42.812,50 CHF, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 20.000,00 CHF, te predvidivih troškova u iznosu od 10.000,00 CHF, protuvrijednost tražbine ukupno na dan 29. svibnja 2009g. u kunama iznosi 4.702.747,81 kn prema srednjem tečaju HNB, na korist: NLB INTERFINANZ AG ZÜRICH, BETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND | 972.812,50 CHF | |
| 2.2 | Zabilježuje se da je glavni uložak u Z.U. 4888 iste k.o. | | |
| 4. Na suvlasnički dio: 3 (1129/1497) | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-2714/11 Na temelju Rješenja o ovrši na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Šibeniku br. Ovr-506/2011 od 01. lipnja 2011. g. zabilježuje se ovrha. | | ZABILJEŽBA OVRHE |
| 5. Na suvlasnički dio: 3 (1129/1497) | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 15.07.2011. broj Z-4925/11 Na temelju Rješenja od 30. rujna 2011.g. Ovr-1138/11 Općinskog suda u Šibeniku, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 931.143,54 kuna (glavnica 822.653,72 kuna i kamate 108.489,82 kuna) sa zakonskom zateznom koja na iznos glavnice teče od 20. svibnja 2011.g. do konačnog podmirenja, na korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK | 931.143,54 KN | |
| 5.2 | Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena. | | |
| 5.3 | Zabilježuje se da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | |
| 8. Na suvlasnički dio: 3 (1129/1497) | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 01.10.2014. broj Z-6473/14 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Šibeniku posl. br.18. Ovr-1207/2014 od dana 10. studenog 2014. godine, uknjižuje se na teret 1129/1497 dijela nekretnine u A listu pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 46.589,05 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 11. siječnja 2014., pa do konačnog namirenja, kao i radi naplate troškova ovršnog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna, na korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBEN | 46.589,05 KN | |
| 8.2 | Zabilježuje se ovršivost tražbine. | | |
| 10. Na suvlasnički dio: 3 (1129/1497) | | | |
| 10.1 | Zaprimljeno 25.01.2018.g. pod brojem Z-1146/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OVR-60/18 18.01.2018 | | vezano uz B 3 (1.1) |
| 11. | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 329975, DONJE POLJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3110

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|--|---------------|--|
| 11.1 | Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-15342/2018 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Temeljem čl. 90. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine br. 63/19), temeljem čl. 33. i čl. 34. Zakona o izvlaštenju (Narodne novine br. 98/19) i Prijedloga za zabilježbu postupka izvlaštenja Ureda državne uprave u Šibensko-kninskoj županiji, Službe za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove od dana 14.studenoga 2018. Zabilježba pokretanja postupka nepotpunog izvlaštenja radi izgradnje fekalne kanalizacije naselja Brodarica i otoka Krapnja na prostoru grada Šibenika i izgradnja (rekonstrukcija) vodovodne mreže dijela naselja Brodarica i otoka Krapnja. | | |
| 12. | | | |
| 12.1 | Zaprimljeno 12.03.2021.g. pod brojem Z-4146/2021 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI OSIGURANJA PRIVREMENOM MJEROM P-413/21 PREDANO NA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU DANA 09.03.2021, predlagatelja osiguranja Hrvatske agencije za osiguranje depozita | | |
| 13. Na suvlasnički dio: 3 (1129/1497) | | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 22.03.2022.g. pod brojem Z-4827/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA DOPUŠTENJE REVIZIJE NA POSL.BR. P-413/2021 PREDAN KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 07.03.2022, i čl. 90. ZZK (NN-63/19) | | vezano uz B 3 (1.1) |
| 14. Na suvlasnički dio: 3 (1129/1497) | | | |
| 14.1 | Zaprimljeno 29.12.2020.g. pod brojem Z-18237/2020 Prvenstveni red upisa: Z-2468/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI OVR-3872/10 04.12.2012, RJEŠENJE OVR-372/10 25.10.2016, u iznosu od 101.335,09 kuna kao i zakonske zatezne kamate koje teku na iznos 39.982,59 kuna od 29. lipnja 2006. godine, na iznos od 61.352,50 kuna koja teče od 17. ožujka 2009., prema stopi zatezne kamate određene člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/2005) koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskotne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, te trošak ovršnog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK | 101.335,09 KN | PRVENSTVENI RED UPISA POD Z-6279/2011 vezano uz B 3 (1.1) |
| 15. | | | |
| 15.1 | Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-4766/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja NLB Interfinanz Ag, radi zabilježbe namjeravanog otuđenja založnog prava. | | |
| 16. Na suvlasnički dio: 3 (1129/1497) | | | |
| 16.1 | Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-4769/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja NLB Interfinanz Ag, radi zabilježbe namjeravanog otuđenja založnog prava. | | vezano uz B 3 (1.1) |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DONJE POLJE
k.č.br.: 3055/4

Stanje na dan: 25.04.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2904



PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.04.2024. 11:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJE POLJE (Mbr. 329975)

Posjedovni list: 6187

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | IMING D.O.O., PUT VRBOVNIKA BB, STOBREČ (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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 3055/4 | MARETUŠA PAŠNJAK | 532 532 | 13 | | |
| | | 3055/11 | MARETUŠA PAŠNJAK | 520 520 | 13 | | |
| | | 3055/12 | MARETUŠA PAŠNJAK | 601 601 | 13 | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1653 | | | |

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.04.2024. 11:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **DONJE POLJE (Mbr. 329975)**

Posjedovni list: 3497

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | SERAJIĆ JURE, SIN MATE, SITNO DONJE, SITNO DONJE | |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 3055/1 | MARETUŠA | 202 | 13 | | |
| | | | PUT,PROLAZ | 202 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 202 | | | |

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