

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

287/15

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Adresa nekretnine: Obala Raduča – Magistrala D8, 22010 Brodarica, Šibenik
(z.k.č.3055/4, 3055/11, 3055/12, 3055/1 k.o. Donje polje)

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

Vlasnik nekretnine: IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B. (k.č. 3055/1 1. UDIO 230/1497 ŽIŽIĆ DRAGO JURIN, 2. UDIO 138/1497 PAIĆ BOŽO SIN FRANE. 3. UDIO 1129/1497 IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B.)
Datum obilaska: 27.6.2015.
Datum važenja: 27.6.2015.
Datum izrade: 27.6.2015.
Procjenitelj: Igor Rajčić

- Predmet:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine,
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA na adresi
Obala Raduča – Magistrala D8, 22010 Brodarica,
Šibenik (z.k.č.3055/4, 3055/11, 3055/12, 3055/1
k.o. Donje polje)
- Naručitelj:** NLB InterFinanz AG,
Beethovenstrasse 48, CH-8002 Zürich
- Izrada:** Igor Rajčić d. i. a.
stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

	str.
1 ZAHTJEV ZA PROCJENU	4
2 IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNOSTI	5
3 PROCJENA	18
4 ZAKLJUČAK	23
5 DOKUMENTACIJA	24

1. ZAHTJEV ZA PROCJENU

PRIJEDLOG

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE na adresi Obala Raduča – Magistrala D8, 22010 Brodarica, Šibenik (z.k.č.3055/4, 3055/11, 3055/12, 3055/1 k.o. Donje polje).

ZADATAK

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.

Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je u daljnjem postupku potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

Ja, Igor Rajčić, izjavljujem da je procjena tržišne vrednosti urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procjene vrednosti.

Svrha procjene vrednosti: za potrebe dodatnog osiguranja u NLB grupi.

Pretpostavke, ograničavajuće okolnosti:

Kvalifikacija procenitelja: dipl. ing arh., stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina

OSIGURANJE	DISKONT
Stambene nekretnine na dobrim lokacijama	30%
Zemljišta za stambenu izgradnju na dobrim lokacijama	30%
Stambene nekretnine izvan dobrih lokacija	50%
Zemljišta za stambenu izgradnju izvan dobrih lokacija	50%
Poslovni prostori na dobrim lokacijama	30%
Zemljišta za poslovnu izgradnju na dobrim lokacijama	30%
Poslovni prostori izvan dobrih lokacija	50%
Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan dobrih lokacija	50%
Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti	50%
Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti	50%
Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi	70%
Skladišta namijenjeni specifičnoj upotrebi	70%
Poljoprivredna i šumska zemljišta	50%
Ostale specijalne nekretnine	50%

LOKACIJA

Šibenik se nalazi na 43°44' sjeverne zemljopisne širine i 15°55' istočne zemljopisne dužine. Reljef karakterizira vrlo razvedena obala, širok pojas zaleđa primorsko-dinarskog krša Zagore, brdsko-planinski prostor sa zavalom Plavno i plodnim poljima u kršu, Kninsko, Kosovo i Petrovo polje te sjevernom zaravni Bukovica s Prominom, kanjonom rijeka Krke i Čikole te Miljevcima.



Pogled na Šibenik



Katedrala sv. Jakova

Krajobraz regije je vrlo raznolik, a more je najveće bogatstvo i osnovni prirodni izvor koji određuje gospodarsku osnovu. Zračna duljina obale je 56,2 km, a stvarna čak 805,9 km. Na području županije nalaze se dva nacionalna parka, Krka i Kornati, te jugoistočni (manji) dio Parka prirode Vransko jezero.

Prosječna gustoća naseljenosti je 51,7 st. na km². U Šibeniku u 2010. godini, prema podacima Hrvatske gospodarske komore, registrirano je ukupno 838 tvrtki i 1321 obrtnik. Grad Šibenik se prema indeksu razvijenosti svrstava IV. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100% i 125% (100,52%) prosjeka Republike Hrvatske, što znači da ne pripada niti jednoj kategoriji potpomognutih područja. Danas je Šibenik glavni grad, kulturno-prosvjetno, administrativno i gospodarsko središte Šibensko-kninske županije koje broji 51 553 stanovnika (2001., zajedno s prigradskim naseljima).

Do 80-ih godina 20. stoljeća Šibenik je bio jaki industrijski centar (tvornice "TEF" i "TLM"), šibenska luka je bila među najvećima u bivšoj Jugoslaviji, no dolazi do gospodarskog pada, a u 90-ima TEF prestaje s radom (tvornica je uklonjena), a TLM koji je znatno oštećen u ratu, znatno je smanjio proizvodne kapacitete.

Grad Šibenik je počeo sa izgradnjom i proširenjem Luke Šibenik, na prostoru od 44 tisuće kvadrata, na kojem će se nalaziti terminal, u isto će vrijeme moći pristati kruzner do 260 metara, veliki trajekt od 180 metara, dva broda u linijskoj plovidbi od po 60 metara. Cjelokupna investicija iznosi 24 milijuna eura, a završetak radova očekuje se do 2014. ili 2015. g. Turizam se u Šibeniku posljednjih godina stalno razvija i broj gostiju iz godine u godinu sve više raste. Najviše turista koji ljetuju na šibenskoj rivijeri odsjeda u hotelima u hotelskom naselju Solaris ili pak u nekoliko kilometara udaljenim Vodicama, Primoštenu, Rogoznici ili na otocima poput Zlarina ili Prvića.

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

Raznovrsnom turističkom i ugostiteljskom ponudom, Brodarica privlači izletnike, turiste i domaće goste, a izvanpansionska ponuda uključuje restorane, caffè barove, konobe, night clubove, sportske terene (tenis, mini golf, stolni tenis...), vodene sportove, škole ronjenja i ostalo. U Brodarici postoji velik broj ugostiteljskih objekata koji nude izvorne Dalmatinske specijalitete. Krapanj je otok koji je udaljen od Brodarice svega 300m. Najmanji, najniži i najnaseljeniji je otok Sredozemlja. Njegova najviša nadmorska visina ne prelazi 1,25m. poznat je po tradiciji spužvarenja.

Država: Hrvatska

Županija: Šibensko -Kninska

Površina

Ukupna: 663 km²

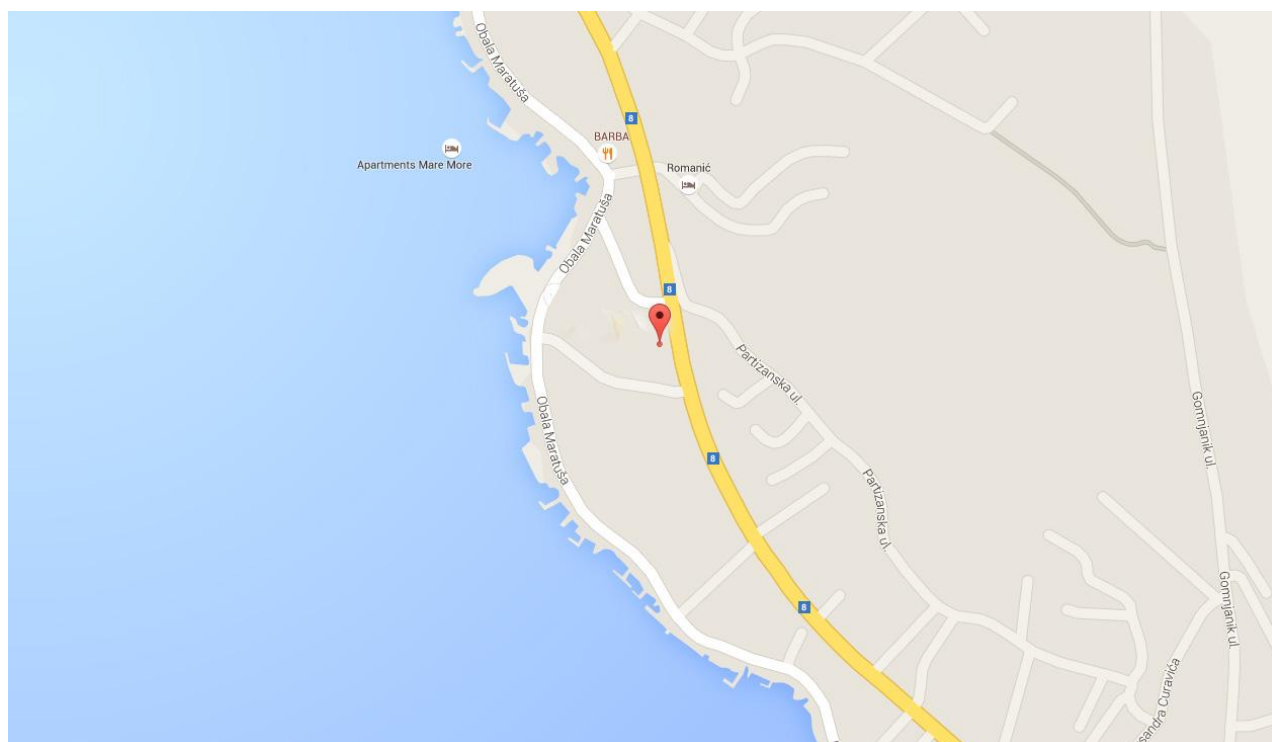
Gradskog naselja: 44 km²

Stanovništvo (2011)

Ukupno: 46332 stanovnika

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

Lokacija predmetne nekretnine



2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

IDENTIFIKACIJA

kat. općina: DONJE POLJE
z.k.ul.br.: 4888
z.k.čest.br.: 3055/4, 3055/11, 3055/12
k. č. br.:(identifikacija) 3055/4, 3055/11, 3055/12 k.o. DONJE POLJE
opis nekretnine: VOĆNJAK, PAŠNJAK, PAŠNJAK
vlasnik nekretnine: IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B.
površina čestice: 532 + 520 + 601 = 1653 m²

kat. općina: DONJE POLJE
z.k.ul.br.: 3110
z.k.čest.br.: 3055/1
k. č. br.:(identifikacija) 3055/1 k.o. DONJE POLJE
opis nekretnine: VINOGRAD
vlasnik nekretnine: 1. UDIO 230/1497
ŽIŽIĆ DRAGO JURIN
2. UDIO 138/1497
PAIĆ BOŽO SIN FRANE
3. UDIO 1129/1497
IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B.
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

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

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-rekreativne 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

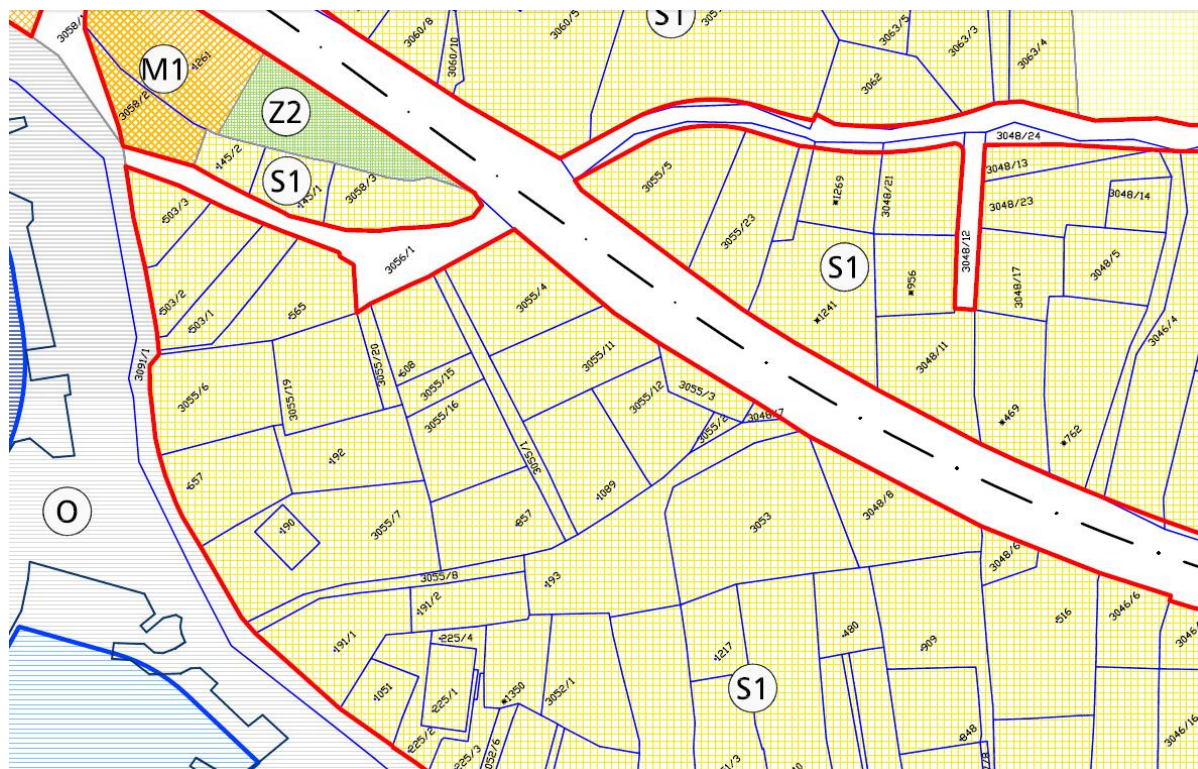
4.1. Namjena građevina

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 R 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 parkingu 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.

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koriste se USPOREDNA i REZIDUALNA metoda.

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

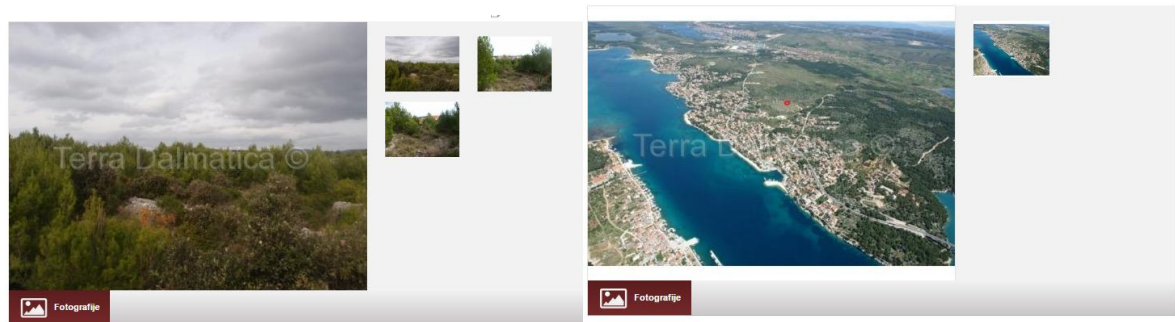
Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- 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)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2002
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV 5/07
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) i pripadni pravilnik (NN 79/14)

IZRAČUN VRIJEDNOSTI - USPOREDNA METODA

Usporednom metodom vrijednost nekretnosti utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnosti. Nekretnost koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretnostima sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u proteklih nekoliko mjeseci.

Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnosti.



Brodarica, građevinsko zemljište 350 m od mora s pristupom

Građevinsko, Prodaja

Mjesto: Šibenik, Brodarica
Regija: Šibensko-kninska

423.260,00 €
116.000,00 € (875.439,24 kn)

Agent

Šime Unić
+ 385 (0) 22 213 506
+ 385 (0) 91 754 4313

Pošalji upit

ID: 1294-1

Tip ponude:	prodaja
Podtip nekretnosti:	građevinsko
Cijena m²:	603,75 kn 80,00 €
Površina:	1.450,00 m²

Opis	Lokacija
------	----------

Prodaje se zemljište u Brodarici pored Šibenika udaljeno 350 metara od mora. Teren ima pristupni put i nalazi se na mirnoj lokaciji u okruženju obiteljskih kuća. Sve komunalije: struja, voda, telefonske instalacije itd. se nalaze u blizini terena.

Brodarica, zemljište u MT zoni, pravilnog oblika

Građevinsko, Prodaja

Mjesto: Šibenik, Brodarica
Regija: Šibensko-kninska

70.000,00 €
62.150,00 € (469.039,21 kn)

Agent

Šime Unić
+ 385 (0) 22 213 506
+ 385 (0) 91 754 4313

Pošalji upit

ID: 1036-1

Tip ponude:	prodaja
Podtip nekretnosti:	građevinsko
Cijena m²:	377,34 kn 50,00 €
Površina:	1.243,00 m²

Opis	Lokacija
------	----------

Povoljna cijena! Na Brodarici se prodaje građevinsko zemljište u MT zoni (mješovita-pretežno ugostiteljska namjena). Zemljište je u istočnom dijelu Brodarice, udaljeno 500 m od mora.

Podsolarsko (Brodarica) – građevinsko zemljište s pogledom

Cijena: 1.074kn

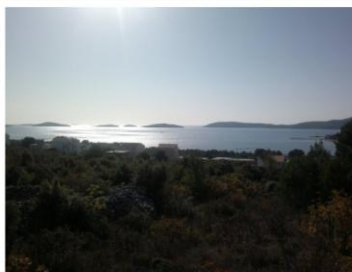
Približno: 140€

Županija: Šibensko-kninska
Grad/Općina: Šibenik - Okolica
Naselje: Brodarica
Tip zemljišta: građevinsko
Namjena: ---
Površina: 1740,00

Opis: Atrakтивно zemljište u građevinskoj zoni s predivnim pogledom na more. U blizini naselja Solars, plaže koja se proteže u dužini od Brodarice do samog naselja Solars. Također gradski vodovod, eltri buduć dio grada. Površina zemljišta je 1.740 m². Mogućnost kupnje i manje površine. Cijena zemljišta je 140 €/m². Za više informacija nazovite 00365(0) 66 700 7001 ili kontaktirajte putem e-maila nekretnosti24@n24.hr. Pogledajte našu ponudu na www.n24.hr

POGLEDAJTE I OSTALE NAŠE OGŁASE-
klijom u ovoj sekciji klijom
(Pogledajte ovu Njukiću trgovinu)

Attractive land in a construction zone with a beautiful view. In the vicinity of Solars, nearby the beach which stretches from Brodarica to the Solars. The so-called view from the future urban elite part of the city ... Land area is 1740 m². Option to purchase smaller part. Land price is 140 €/m². For more information call 00365(0) 66 700 7001 or contact via e-mail: nekretnosti24@n24.hr. See our offer on www.n24.hr



Zemljište - 1.001m²



Cijena	Cijena m ²
100.100,00 €	100,00 €
755.443,69 kn	754,69 kn

Površina	1.001 m ²
----------	----------------------

ID oglasa	32348
ID agencijlog oglasa	1034
Datum objave	21/04/2015
Zadnja izmjena	08/11/2014
Broj pregleda	15

KONTAKTIRAJ OGlašivača

INTER-SERVIS BULAT d.o.o.
 Ivana Meštrovića 11b
 22000 Šibenik
 T +385 22 219 309
 T +385 22 217 570
 renata@interservis-bulat.hr
 www.interservis-bulat.hr
 Marijana Lašćarin
 T 022/217 570
 T 099/213 21 09
 marijana@interservis-bulat.hr


NEKRETNOSTI
 IMMOBILIEN
 REAL ESTATE

OPIS NEKRETNOSTI

Grđevinsko zemljište 1.001m² nalazi se uz asfaltirani prilazni put, na blagoj uzvisini koja osigurava dobar pogled na more. Infrastruktura je u neposrednoj blizini. Zemljište je pravilnog oblika, nalazi se u zoni dozvoljene gradnje S1, a od mora i plaže udaljeno je 500m.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - USPOREDNA METODA

	Predmet procjene	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
	Obala Maratuša	Brodarica	Brodarica	Brodarica	Brodarica	Brodarica
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Prodajna/trazena cijena (€)		116.000	243.600	100.000	62.150	138.000
Netto korisna površina (m ²)	1653,00	1450,00	1740,00	1001,00	1243,00	2300,00
Cijena / m ²	(532 + 520 + 601)	80	140	100	50	60
USP. EKONOMSKIH PARAM.						
Vrsta transakcije		ponuda	ponuda	ponuda	ponuda	ponuda
Koef. prilagodbe		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Datum transakcije		2015	2015	2015	2015	2015
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prod. Cijena / m ²		72	126	90	45	54
USP. FIZIČKIH PARAMETARA						
Zona prema planskoj dokumentaciji	S1	S	M	M	M	M1
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice	relativno pravilan	sl.	sl.	sl.	sl.	sl.
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija	odlična	lošija	lošija	lošija	lošija	lošija
Koef. prilagodbe		1,15	1,20	1,15	1,20	1,20
Lokacijska/građevinska dozvola	ne	ne	ne	da	ne	ne
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Cestovni pristup	odličan	lošiji	lošiji	isti	lošiji	lošiji
Koef. prilagodbe		1,25	1,20	1,00	1,10	1,10
Pristup javnom prijevozu	dobar	sl.	sl.	sl.	sl.	sl.
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Atraktivnost okoline	srednja	sl.	sl.	sl.	sl.	sl.
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Građevine za rušenje	NE	ne	ne	ne	ne	ne
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Druga ograničenja i obveze	DPU	ne	ne	ne	ne	ne
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura	sva	u blizini	u blizini	ista	u blizini	u blizini
Koef. prilagodbe		1,20	1,20	1,00	1,20	1,20
Mogućnost izgradnje (k _{is})	1	1	1	1	1	1
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina čestice	1653,00	1450,00	1740,00	1001,00	1243,00	2300,00
Koef. prilagodbe		1,10	1,10	1,05	1,10	1,15
Indikator vrijednosti / m ²	130	137	240	98	78	98

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost	130,12 €/m ²
	215.090
ZAOKRUŽENO	215.000

IZRAČUN VRIJEDNOSTI - REZIDUALNA METODA

Metoda rezidualne vrijednosti koristi se pri određivanju vrijednosti zemljišne parcele s mogućnošću izgradnje. Pretpostavljena očekivana tržišna vrijednost umanjuje se za troškove izrade projektne dokumentacije, pripreme zemljišta, gradnje, doprinosa, marketinga, financiranja i dobiti.

$$WG = W - Po$$

WG = vrijednost neizgrađenog zemljišta

W = tržišna vrijednost dovršenog projekta

Po = troškovi izgradnje i svi dodatni troškovi

gohome Traži Detaljno pretraživa

Za upit "brodarica šibenik kuća" pronađeno 73 nekretnina - prosječna cijena 1.768 €/m²

Ograniči pretragu | Po površini | Po cijeni | Po svojstvima | Po datumu | Poredaj rezultate

Web Slike

Kuća, ŠIBENIK, Brodarica, 250.000 €, 220,00 m² cca 1140 €/m²
30.04.2014., www.terradalmatica.hr
Prodaje se kuća u mirnom i ugodnom djelu Brodarice. Kuća se sastoji od prizemlja i potkrovlja te je podijeljena na gostinjski dio i dio za domaćine. U prizemlju se nalazi dnevni boravak s blagovaonom i unutarnjim kaminom, kuhinja, dvije sobe, kupatilo s wc-om i terasa. U sklopu prizemlja....

Kuća, ŠIBENIK, Brodarica, 1.500.000 €, 700,00 m² cca 2140 €/m²
14.09.2012., www.nekretnineanitam.hr
U Brodarici, na samoj obali mora, prekrasna apartmanska kuća koja se sastoji od prizemlja, kata i potkrovlja, te garaža i nus prostorija (konoba, podrum, kotlovnica, sanitarni čvorovi, kamin, i dr.) Kuća ima 6 apartmana koji svaki ima svoju kuhinju, u cijelosti opremljenu, jednu ili....

Kuća, ŠIBENIK, Brodarica, 110.000 €, 86,00 m² cca 1280 €/m²
13.11.2012., www.terradalmatica.hr
Na Brodarici kod Šibenika prodaje se prizemnica udaljena 80m od mora. Sastoji se od predprostora, dvije spavaće sobe, dnevnog boravka, dvije kupaoone i kuhinje. Uz kuću je garaža i uređeno dvorište. Energetska učinkovitost: D Orijentacija: Jugozapad Grijanje: klima uređaj Stolarija:....

Nekretnine sa slikom za upit "brodarica šibenik kuća"

Za upit "brodarica šibenik kuća što jeftinije" pronađeno 73 nekretnina - prosječna cijena 1.768 €/m²

Pretpostavljeno:

Prodajna cijena koju je moguće postići – 1400,00 €/m² NKP

Trošak gradnje – 600,00 €/m² BRP

Vanjsko uređenje – 30,00 €/m²

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - REZIDUALNA METODA

PARAMETAR		VRIJEDNOST
NKP	1.102,00 m ²	
BRP	1.322,40 m ²	
BVO	3.967,20 m ³	
površina zemljišta	1.653,00 m ²	
pretpostavljena tržišna vrijednost nakon realizacije		
stambeno €/m ² NKP 1.400,00 €	1.102,00 m ²	1.542.800,00 €
€/m ² BRP		
ostalo €/m ² NKP 0,00 €	0,00 m ²	0,00 €
€/m ² BRP		
Ukupan neto prihod		1.542.800,00 €
troškovi		
trošak uklanjanja postojeće izgradnje		0,00 €
stambeno €/m ² BRP 600,00 €	1.322,40 m ²	793.440,00 €
uređenje okoliša (parking, zelenilo) 30,00 €	1.322,40 m ²	39.672,00 €
ukupno:		833.112,00 €
projekt, nadzor ...	7,00%	58.317,84 €
nepredviđeni toškovi	5,00%	41.655,60 €
ukupno:		99.973,44 €
komunalni doprinos 17,81 €	3.967,20 m ³	70.655,94 €
vodni doprinos 1,48 €	3.967,20 m ³	5.887,99 €
ukupno:		76.543,93 €
trošak financiranja	7,00%	74.207,76 €
period - građenje (mj.)	18	
udio kredita	70,00%	
period - financiranje (mj.)	24	
troškovi ukupno		1.083.837,13 €
trošak prodaje i marketinga	2,00%	30.856,00 €
dobit	15,00%	162.575,57 €
vrijednost zemljišta		265.531,30 €
kamate		33.605,98 €
porez	5,00%	13.276,57 €
vrijednost zemljišta	14,17% 132,27 €/m ²	218.648,76 €

218.600,00 €

4. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA na adresi Obala Raduča – Magistrala D8, 22010 Brodarica, Šibenik (z.k.č.3055/4, 3055/11, 3055/12, 3055/1 k.o. Donje polje), odabrana je usporednom metodom i iznosi:

215.000,00 €

ili 130 €/m² za z.k.č. 3055/4, 3055/11, 3055/12 k.o. Donje polje
i

26.000,00 €

ili 128 €/m² za z.k.č. 3055/1 k.o. Donje polje

(vlasnički udio 1129/1497 IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B. – **20.570,00 €**)

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 27.6.2015 godine i iznosi 7,58 kn/€ (srednji tečaj).

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u arhivi vještaka.

Izrada:

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

5. DOKUMENTACIJA

FOTODOKUMENTACIJA



KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ŠIBENIK

Stanje na dan: **03.06.2015.**

Katastarska općina: **DONJE POLJE**

Broj zadnjeg dnevnika: **Z-6473/2014**

Aktivne plombe:

Broj uložka: **4888**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	3055/4	VOĆNJAK	532			
2.	3055/11	PAŠNJAK	520			
3.	3055/12	PAŠNJAK	601			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B.		

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
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 zaloge za ukupan iznos tražbine od 6.639.729,00 EUR sastojeći od glavnice 5.200.000,00 EUR ugovorene kamate u oriñnatacionom 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	6.639.729,00 EUR	
1.	NLB INTERFINANZ AG ZURICH BEETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND		
2.1.	Pred. 02. lipnja 2009. Z-3809/09 "GLAVNI 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 nekretnina u A listu pravo zaloge za ukupan iznos od 972.812,50 CHF, a	972.812,50 CHF	

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:	
1. NLB INTERFINANZ AG ZURICH, BETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND	
2.2. Zabilježuje se da je sporedni uložak u Z.U. 3110 iste K.O.	
3.1. Zaprmljeno 10.03.2010. broj Z-1694/10 Na temelju Rješenja od 25. ožujka 2010.god. pod posl.br. Ovr-372/10 Općinskog suda u Šibeniku. zabilježuje se ovrha na čest.br. 3055/4, 3055/11 i 3055/12, vlasništvo Iming d.o.o. Stobreč, Put Vrbovnika b.b.	
4.1. Zaprmljeno 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
5.1. Zaprmljeno 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 zalogu 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:	931.143,54 KN
1. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK	
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.	
6.1. Zaprmljeno 12.09.2011. broj Z-6255/11 Na temelju Rješenja o ovrši, donesenog dana 18. srpnja 2012., pod poslovnim brojem OVR-1364/11, ovog suda, zabilježuje se ovrha.	
7.1. Zaprmljeno 13.09.2011. broj Z-6279/11 Na temelju Rješenja o ovrši od 29. rujna 2011. god. OVR-1374/11 ovog suda, zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA
8.1. Zaprmljeno 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 nekretnine u A listu pravo zalogu 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:	46.589,05 KN
1. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENI	
8.2. Zabilježuje se ovršivost tražbine.	

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ŠIBENIK

Stanje na dan: 03.06.2015.

Katastarska općina: **DONJE POLJE**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-6473/2014**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **3110**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	3055/1	VINOGRAD	202			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 230/1497		
1. ŽIŽIĆ DRAGO JURIN		
2. UDIO 138/1497		
1. PAIĆ BOŽO SIN FRANE		
3. UDIO 1129/1497		
1. IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B.		

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Na udio pod rednim brojem 3. 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 zaloge 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	6.639.729,00 EUR	
1.	NLB INTERFINANZ AG ZÜRICH BEETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZÜRICH, SWITZERLAND		

2.1. Na udio pod rednim brojem 3. 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 sastoji 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 predviđenih 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:	972.812,50 CHF
1. NLB INTERFINANZ AG ZÜRICH, BETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZÜRICH, SWITZERLAND	
2.2. Na udio pod rednim brojem 3. Zabilježuje se da je glavni uložak u Z.U. 4888 iste k.o.	
3.1. Na udio pod rednim brojem 3. Zaprimljeno 10.03.2010. broj Z-1694/10 Na temelju Rješenja od 25. ožujka 2010.god. pod posl.br. Ovr-372/10 Općinskog suda u Šibeniku, zabilježuje se ovrha na 2258/2994 dijela čest.br. 3055/1, vlasništvo Iming d.o.o. Stobreč, Put Vrbovnika b.b.	
4.1. Na udio pod rednim brojem 3. 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
5.1. Na udio pod rednim brojem 3. 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:	931.143,54 KN
1. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ŠIBENIK	
5.2. Na udio pod rednim brojem 3. Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.	
5.3. Na udio pod rednim brojem 3. Zabilježuje se da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti imaju učinak da se ovrha na toj nekretnosti smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretnost kasnije stekla.	
6.1. Na udio pod rednim brojem 3. Zaprimljeno 12.09.2011. broj Z-6255/11 Na temelju Rješenja o ovrši, donesenog dana 18. srpnja 2012., pod poslovnim brojem OVR-1364/11, ovog suda, zabilježuje se ovrha.	
7.1. Na udio pod rednim brojem 3. Zaprimljeno 13.09.2011. broj Z-6279/11 Na temelju Rješenja o ovrši od 29. rujna 2011. god. OVR-1374/11 ovog suda, zabilježuje se ovrha na teret 1129/1497 dijela ovršenika Iming d.o.o. Stobreč.	ZABILJEŽBA
8.1. Na udio pod rednim brojem 3. Zaprimljeno 01.10.2014. broj Z-6473/14	46.589,05 KN

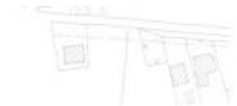
Na temelju Rješenja Općinskog suda u Šibeniku posl. br.18. Ovr-
1207/2014 od dana 10. studenog 2014. godine, uknjižuje se na teret
1129/1497 dijela nekretnine u A listu pravo zalogu radi osiguranja novčane
tražbine u iznosu od 46.589,05 kuna sa zakonskom zateznom kamatom
koja teče od 11. siječnja 2014., pa do konačnog namirenja, kao i radi
naplate troškova ovršnog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna, na korist:

1. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA,
PODRUČNI URED ŠIBEN

8.2. Na udio pod rednim brojem 3.

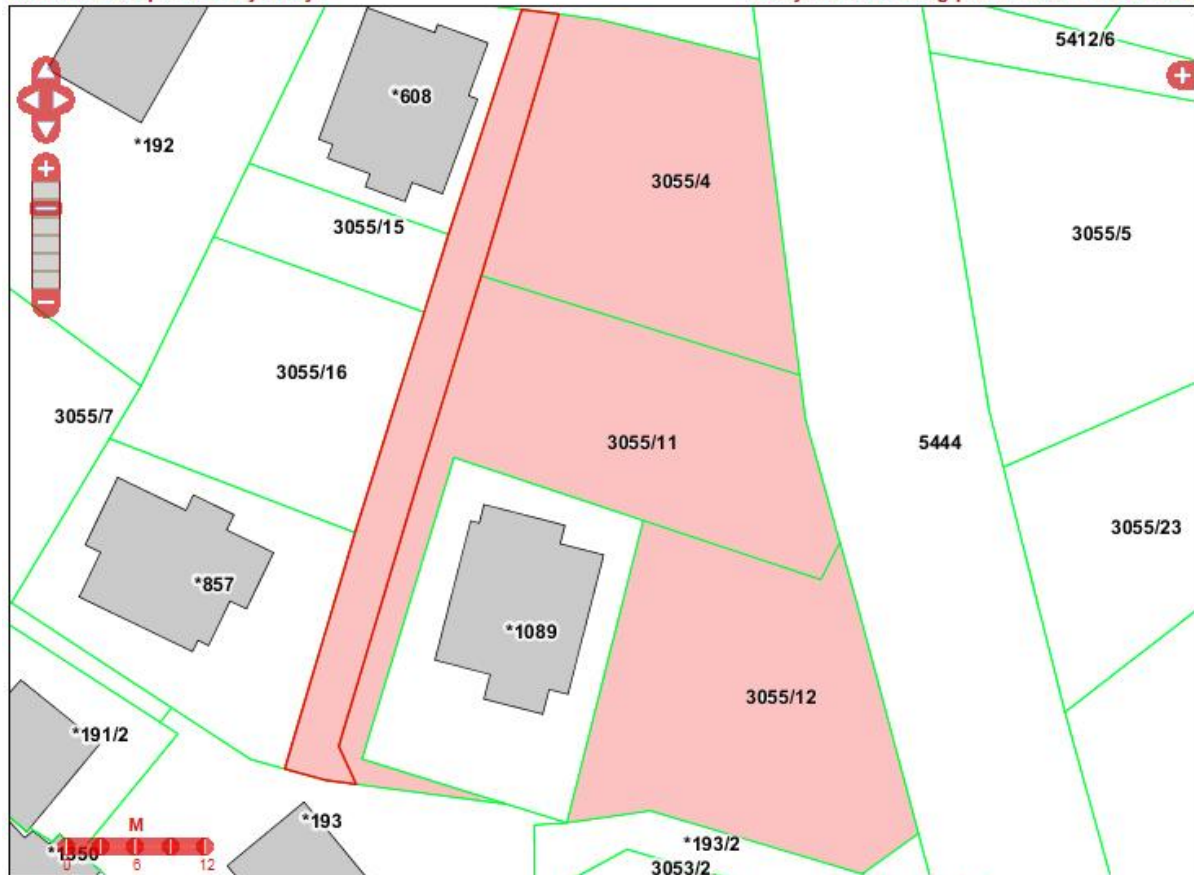
Zabilježuje se ovršivost tražbine.

KOPIJA IZVATKA IZ KATASTRA



Katastarska općina Donje Polje

Stanje katastarskog plana na dan 10.06.2015



KOPIJA IZVATKA IZ POSJEDOVNOG LISTA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar ŠIBENIK
Odjel / Ispostava ŠIBENIK
Katastarska općina Donje Polje / MBR 329975

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 6187

Stanje podataka na dan 18.06.2015

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	IMING D.O.O., STOBREČ, PUT VRBOVNIKA BB (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.J kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		3055/4	13	MARETUŠA	PAŠNJAK	532		
		3055/11	13	MARETUŠA	PAŠNJAK	520		
		3055/12	13	MARETUŠA	PAŠNJAK	601		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						1.653		

Napomene

*** je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar ŠIBENIK
Odjel / Ispostava ŠIBENIK
Katastarska općina Donje Polje / MBR 329975

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 3497

Stanje podataka na dan 18.06.2015

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	SERAJLIĆ JURE, SIN MATE, SITNO DONJE, SITNO DONJE	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		3055/1	13	MARETUŠA	PUT, PROLAZ	202		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						202		

Napomene

"**" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1165/12
Zagreb, 20. studeni 2012. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Igora Rajčića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Igor Rajčić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Radnički dol 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.



PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić

O tome obavijest:

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