

Član Grupe HRVATSKE POŠTANSKE BANKE

Amruševa 8, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 5553 920

E-mail: hpb.nekretnine@hpb.hr

Web: www.hpb.hr; www.hpb-nekretnine.hr

PROCJEBENI ELABORAT – 2897/19
PONOVNA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
prema Ponovljenoj procjeni vrijednosti nekretnine 1117/18 izrađenoj
od HPB - nekretnine d.o.o. od kolovoza 2018.



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **52212 Peroj, zk.č. 923/6 i 923/8, k.o. Peroj**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (PLAVA OAZA PEROJ d.o.o.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

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

Zagreb, 10.12.2019.

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

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

| Nekretnina | Građevinsko zemljište |
|------------------------------|--|
| Adresa: | 52212 Peroj, zk.č. 923/6 i 923/8, k.o. Peroj |
| Zemljišnoknjižni uložak: | 3830 i 9710 |
| Zemljišnoknjižna čestica: | 923/6 i 923/8 |
| ZK katastarska općina: | Peroj |
| Općinski sud: | Pula, zemljišnoknjižni odjel Pula |
| Katastarska čestica: | 923/6 i 923/8 |
| Katastarska općina: | Peroj |
| Namjena: | građevinsko zemljište |
| Datum pregleda nekretnine: | 21.10.2016. |
| Svrha procjenjivanja: | Određivanje tržišne vrijednosti |
| Pretpostavka procjenjivanja: | Potrebe naručitelja |

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Građevinsko zemljište
na lokaciji: 52212 Peroj, zk.č. 923/6 i 923/8, k.o. Peroj
iznosi :

944.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,433403 kn

127.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

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



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

Broj: 4 Su- 1069/2019
Zagreb, 6. rujna 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe HPB-NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **HPB-NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Amruševa 8 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba HPB-NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba HPB-NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještake iz navedenog područja; Kristijan Erić - imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Tomislav Zadro - imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turadić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. HPB-NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRZAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primjenjenih propisa i literature

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

• Zakoni:

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

• Podzakonski akti:

| | |
|--|---|
| Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina | (NN 105/15) |
| Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima | (NN 112/17, 34/18, 36/19) |
| Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju | (NN 88/17) |
| Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade | (NN 93/17) |
| Uredba o visini vodnog doprinosa | (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19) |
| Podatak o etalonskoj cijeni građenja | (NN 100/18) |
| Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine | (NN 98/18) |
| Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora | |

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadci iz zemljišne knjige Općinski sud u Puli, Zk odjel Pula od 09.12.2019. - neslužbena verzija
2. Prijepis posjedovnog lista br. 3923 od 09.12.2019. - neslužbena verzija
3. Katastarski plan dostupan na <https://geoportal.dgu.hr/>
4. Procjembeni elaborat br.1923/16 izrađen od HPB NEKRETNINE d.o.o.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev HPB d.d. - SUN (PLAVA OAZA PEROJ d.o.o.) izrađena je ponovna procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u svrhu periodičkog vrednovanja nekretnine, koja je u naravi Građevinsko zemljište, a za potrebe naručitelja.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi Građevinsko zemljište na temelju Procjemenog elaborata br. 1117/18 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. od kolovoza 2018.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 21.10.2016.

Na osnovi navedenog očevida je izrađena procjena tržišne vrijednosti od strane HPB - nekretnine d.o.o. od kolovoza 2018. u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 895.000,00 kn ili 121.000,00 €

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. iz kolovoza 2018. oznake 1117/18 a prema očevidu koji je izvršen 21.10.2016.

Ova ponovna procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

Datum očevida: 21.10.2016. (Procjemeni elaborat 1923/16)
Datum kakvoće: 21.10.2016.
Datum vrednovanja: 10.12.2019.

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

| zk. uložak | zk. katastarska općina (k.o.) | z.k.č. | k.č. | oznaka zemljišta | površina zemljišta (m ²) | |
|---|-------------------------------|--------|-------|------------------|--------------------------------------|-----------------|
| | | | | | z.k. | katastar |
| 9710 | Peroj | 923/8 | 923/8 | oranica | 718,00 | 718,00 |
| 3830 | Peroj | 923/6 | 923/6 | oranica | 606,00 | 606,00 |
| POVRŠINA UKUPNO (m²): | | | | | 1.324,00 | 1.324,00 |

Vlasnik: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige

Teret: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području naselja, u naravi z.k.č.br.: 923/6 i 923/8, K.O. Peroj, u građevinskom području naselja Peroj.



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

4. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Tehnički opis je preuzet iz Procjemenog elaborata br. 1117/18 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. iz kolovoza 2018.

Predmet procjene je nekretnina koja se nalazi na području Istarske županije u mjestu Peroj pokraj Grada Vodnjana i Fažane. U naravi dva građevinska zemljišta, u naravi z.k.č. 923/6 i 923/8, upisana u ZK Izvadke br. 3830 i 9710, k.o. Peroj. Zemljišta se nalaze unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja Peroj, prostornom planu PPUG Vodnjan, trenutno je neobrađeno zemljište - oranice obrasle makijom, koja se ne održavaju.

Okolne čestica sa zapadne strane izgrađene su novijim stambenim građevinama koje opslužuju nove prometnice, dok su čestice istočno od predmetnih neizgrađene, prekrivene zelenilom.

Parcele su nepravilnog trapeznog oblika, veličine 606 m² i 718 m². K.č. 923/6 ima direktni pristup na asfaltiranu javnu mjesnu prometnicu, a k.č. 923/8 ima pristup na asfaltiranu javnu mjesnu prometnicu preko neuređenog javnog puta.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

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

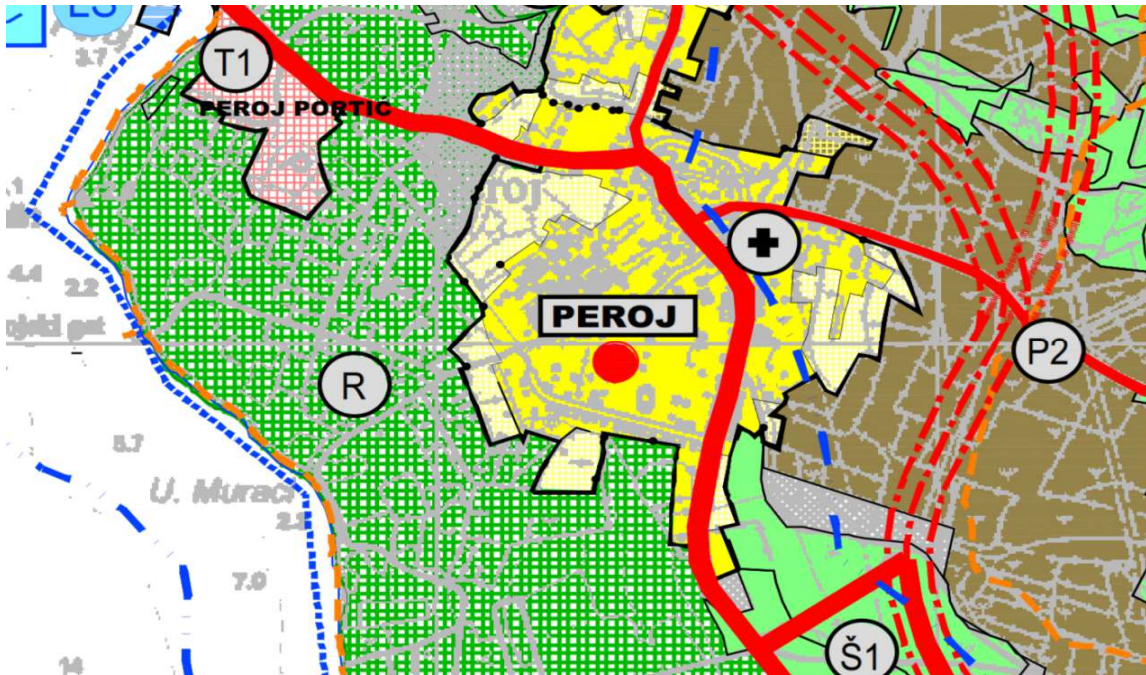
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15: prva kategorija

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

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU



Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana, Izmjene i dopune od 18.07.2012.g. i 10.03.2015.g.
 Izvod iz Izmj. i Dop. PPUG Vodnjan, plan "Korištenje i namjena površina":



**CILJANE IZMJENE I DOPUNE PPU
 GRADA VODNJANA-DIGNANO**

1:25 000

| | | |
|---|--|---|
| Županija | ISTARSKA ŽUPANIJA | |
| Općina/grad | GRAD VODNجان - DIGNANO | |
| Naziv prostornog plana: | CILJANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VODNJANA - DIGNANO | |
| Naziv kartografskog prikaza: | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA | |
| Broj kartografskog prikaza: | 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25 000 |
| Odluka o izradi plana: (službeno glasilu): | Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilu): | |
| "Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br. 6/10 | "Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br. 5/12 | |
| Javna rasprava (datum objave): | Javni uvid održan | |
| "La Voce del Popolo" od 17. studenog 2011.g. | od: 25.11.2011. | |
| "Dias later" od 17. studenog 2011.g. | do: 09.12.2011. | |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: | |
| | Damiir Janko, dipl. oec. | |
| Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12) | | |
| broj suglasnosti klasa: 350-02/12-11/28 | Ur.br.: 531-05-1-1-12-02 | datum: 18.srpnja 2012. |
| Pravna osoba/tijelo koje je izradio plan: | URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Đorđićeva 5 | |
| Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan: | Odgovorna osoba: | |
| | Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. | |
| Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: | Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. | |
| Stručni tim u izradi plana: | 5. Renata Filipović, dipl.ing.grad. 6. Željko Horvat, dipl.lur. 7. Aleksandra Anić Vučinić, doc.dr.sc. 8. Nevenka Dolenc, prof.soc. | |
| 1. Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. 2. Ana Putar, dipl.ing.arh. 3. Iva Lukinić, dipl.ing.arh. 4. Mladen Kardum, ing.grad. | | |
| Pečat predstavničkog tijela: | Predsjednik predstavničkog tijela: | |
| | Corrado Ghirardo, prof. | |
| Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: | Pečat nadležnog tijela: | |
| (ime, prezime i potpis) | | |

| | |
|---|--|
| PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA | |
| | IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |
| | NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |
| POVRŠINE IZVAN NASELJA | |
| GOSPODARSKA NAMJENA | |
| | PROIZVODNA - IZGRADENI DIO |
| | PROIZVODNA - NEIZGRADENI DIO |
| | Protežno industrijska - I1 pretežno zanatska - I2 |
| | POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA ostalo - E3 |
| | POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRADENI DIO poslovanje - K proizvodnja - I |
| | UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA-IZGRADENI DIO |
| | UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA-NEIZGRADENI DIO |
| | hoteli - T1 turističko naselje - T2 |
| | TURISTIČKI PUNKT |
| | IZLETNIČKI PUNKT |
| | IZLETNIČKI PUNKT bez mogućnosti ugradnje ugostiteljskih objekata za smještaj |
| JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA | |
| | SOCIJALNA - D2-NEIZGRADENI DIO |
| | ZDRAVSTVENA - D3- NEIZGRADENI DIO |
| | KULturna (arheološki park) - D7 |
| ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA | |
| | golf igralište "Barbariga" kod Peroja (Porto Maricico) |
| | smještaj unutar golf igrališta "Barbariga" kod Peroja (Porto Maricico) |
| | golf vještbašte Murage |
| | rekreacijsko područje uz turistička naselja i golf igralište |
| | športski park Canal Grande |
| | športski centar Barbariga - R2, polivalentni športsko-rekreativni centar R6 |
| | športski centar Barbariga zapad - R7 |
| | polivalentni športsko rekreativni centar Barutane - R8 |
| | športski centar Murage - R9 |
| | športsko rekreativna zona za potrebe lovačkog društva |
| | zone opće rekreacije (izvan građevinskog područja) |
| POLYPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE | |
| | OSOBITO VRIJEDNO OBRAĐIVO TLO |
| | VRIJEDNO OBRAĐIVO TLO |
| | OSTALA OBRAĐIVA TLA |
| ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE | |
| | ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE |
| | ZAŠTITNA ŠUMA |
| | ŠUMA POSEBNE NAMJENE |
| | OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE |
| | POSEBNA NAMJENA - N |
| | NEIZGRADENI DIO |
| | POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA |

Vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi u zoni:
 "NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA"

Izvod iz tekstualnog dijela Prostornog plana uređenja Grada Vodnjana

U planu se detaljno opisuju urbani uvjeti izgradnje i smještaja građevine na čestici, za različite tipove zgrada.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

OPĆE ODREDBE

Članak 21.

Naselja se mogu izgrađivati samo na građevinskom području naselja.

Građevinsko područje je prostor namijenjen izgradnji i razvoju naselja a ovim se Planom prikazuje dvojako - kao neizgrađeni i izgrađeni dio. Istovjetni uvjeti uređivanja prostora primjenjivati će se kako za neizgrađeni tako i za izgrađeni dio građevinskog područja. U građevinskom području Grada Vodnjan određeni su negrađivi dijelovi građevinskog područja kao područja u kojima se ne mogu graditi građevine visokogradnje. Negađivi dijelovi građevinskog područja namijenjeni su isključivo uređivanju zelenih parkovnih površina, sportskih i rekreativnih površina, vrtova, pješačkih i kolnih površina te infrastrukturnim građevinama i vodovima.

Iznimno dijelovi naselja Vodnjan i Galižana koji su registrirani kao povijesne cijeline uređivati će se prema posebnim odredbama definiranim ovim Planom do donošenja prostornih planova užeg područja.

Veličina, prostorni raspored i oblik građevinskih područja naselja i dijelova naselja određeni su u kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina, a detaljne granice utvrđene su na kopijama katastarskog plana u M 1:5 000 – Granice građevinskih područja naselja, KNJIGA II.

Članak 22.

Temelj za dimenzioniranje građevinskih područja naselja je projekcija stanovništva Grada Vodnjana u 2010. godini utvrđena Prostornim planom Istarske Županije pri čemu se, za pojedina naselja, vodilo računa i o eksponencijalnom porastu stanovništva vezano za ubrzani gospodarski razvoj (očekivani ubrzani razvitak gospodarskih djelatnosti), relevantnim podacima registra stanovništva pri Uredu državne uprave u Istarskoj županiji - matičnom uredu, kao i statističkim podacima popisa stanovništva 2001.g. koji se odnose na korisnike stanova za povremeno korištenje.

Članak 23.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, građevine mješovite namjene (stambeno - poslovne građevine odnosno poslovno stambene), građevine javnih namjena, poslovne građevine, građevine ugostiteljstva i turizma, građevine i površine za sport i rekreaciju, prometne, komunalne, građevine infrastrukture i druge građevine u skladu s odredbama ovog Plana pod uvjetom da ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu.

Članak 24.

Uređenje građevinskog područja podrazumijeva pripremu (pripremu zemljišta, izradu prostornih planova, idejna rješenja i rješavanje imovinsko-pravnih poslova) i opremanje. Kategorije uređenosti građevinskog zemljišta su:

- I. Minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pripremu i pristupni put
- II. Minimalno uređeno građevinsko zemljište unutar ZOP-a, koje obuhvaća pristup na građevnu česticu, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta, a sukladno Uredbi
- III. Optimalno uređeno građevinsko zemljište, obuhvaća osim pripreme i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu

IV. Visoko uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća sve elemente pripreme i opremanja: pristupni put, vodoopskrba, odvodnja otpadnih i oborinskih voda, elektroenergetika, telekomunikacije te propisani broj parkirališnih mjesta.

Sva građevinska područja moraju imati I. kategoriju uređenosti, građevinska područja unutar ZOP-a minimalno II. kategoriju uređenosti (minimalno pristup na građevnu česticu, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta) a građevinska područja koja se nalaze unutar II. vodozaštitne zone III. kategoriju uređenosti.

Članak 25.

Ovim se Planom daje prednost u opremanju komunalnom infrastrukturom već izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja.

Članak 26.

Svaki zahvat u prostoru provodi se u skladu s Zakonom, ovim Planom i ostalim dokumentima prostornog uređenja.

OPĆI UVJETI GRAĐENJA I UREĐIVANJA GRAĐEVNIH ČESTICA

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 27.

Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu parcelu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišnoknjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju posebne odredbe ovoga Plana, osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevnih područja, pri čemu odnos najduže i najkraće stranice (granične linije) građevne čestice ne smije prelaziti omjer 1: 4.

Članak 28.

Najmanja veličina građevne čestice ovisno o vrsti građevine određuje se kako slijedi:

kod obiteljskih kuća i kuća za povremeno stanovanje najmanje 320 m² za slobodnostojeće građevine, 240 m² za poluugrađene građevine i 200 m² za ugrađene građevine

kod višebiteljskih građevina najmanje 600 m²

kod višestambenih građevina najmanje 800 m²

kod građevina javne i društvene namjene najmanje 600 m²

kod građevina gospodarske namjene - poslovne namjene 600 m²

kod građevina gospodarske namjene - ugostiteljski objekt za smještaj (iz skupine Hoteli) osim autokampa i kuće za odmor, najmanje 800 m²

kod građevina gospodarske namjene - ugostiteljski objekt za smještaj – autokamp najmanje 20 000 m²

Izuzetno kod interpolacije i gradnje u zaštićenim urbanim cjelinama naselja Vodnjan i

Galižana veličina građevnih čestica može biti i manja. U zbijenim dijelovima ostalih postojećih naselja (izgrađeni dio građevinskog područja utvrđen ovim Planom) veličina građevnih čestica može biti manja isključivo kod obiteljskih kuća koje se grade kao ugrađene građevine.

Veličina građevnih čestica za ugostiteljske objekte za smještaj izvan skupine Hoteli određuje se prostornim planovima užeg područja.

Članak 41.

Kod obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina najveća izgrađenost građevne čestice iznosi:

a/ za slobodnostojeće građevine

“kig” za građevne čestice površine od 320 m² do 500 m²
jednak je zbiru 160 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m²
a “kis” iznosi 1.00,

“kig” za građevne čestice površine od 500 m² do 800 m²
jednak je zbiru 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m²
a “kis” iznosi 0.85,

“kig” za građevne čestice iznad 800 m²
jednak je zbiru 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²
a “kis” iznosi 0.70,

b /za poluugrađene građevine:

“kig” za građevne čestice površine od 240 m² do 400 m²
jednak je zbiru 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m²
a “kis” iznosi 1.35 ,

“kig” za građevne čestice površine iznad 400 m²
jednak je zbiru 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m²
a “kis” iznosi 1.20,

c/ za ugrađene građevine:

- “kig” za građevne čestice površine od 200 m² do 350 m²
jednak je zbiru 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²
a “kis” iznosi 1.80

- “kig” za građevne čestice površine iznad 350 m²
jednak je zbiru 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²
a “kis” iznosi 1.60

predmetne k.č. nalaze se u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

| | |
|--|---|
| Kategorija: | 1. |
| Namjena: | građevinsko zemljište |
| Uvjeti korištenja: | prema PPUG Vodnjan |
| Maximalni koeficijent iskoristivosti: | 0,85 |
| Maximalni koeficijent izgrađenosti: | ovisno o veličini, a prema PPUG Vodnjan |
| Katnost max: | ovisno o namjeni, a prema PPUG Vodnjan |

5. Rekapitulacija površina

Površina katastarske čestice iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta: zemljišnoknjižni izvadak i posjedovni listovi u prilogu elaborata.

| z.k. uložak | katastarska općina (k.o.) | z.k.č. | k.č. | oznaka zemljišta | površina zemljišta (m ²) | |
|---|---------------------------|--------|-------|------------------|--------------------------------------|-----------------|
| | | | | | z.k. | katastar |
| 9710 | Peroj | 923/8 | 923/8 | oranica | 718,00 | 718,00 |
| 3830 | Peroj | 923/6 | 923/6 | oranica | 606,00 | 606,00 |
| POVRŠINA UKUPNO (m²): | | | | | 1.324,00 | 1.324,00 |

Fotografija zemljišta sa očevida



6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo. Ulaganja u istraživanje i razvoj u javnom i privatnom sektoru te u digitalizaciju pridonijela bi povećanju inovacijskog kapaciteta gospodarstva kada bi se povezala s ulaganjima u sustav obrazovanja radi uspješnijeg stjecanja potrebnih vještina. I na kraju, potrebno je osigurati resurse za zapošljavanje i promicanje socijalne uključenosti.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

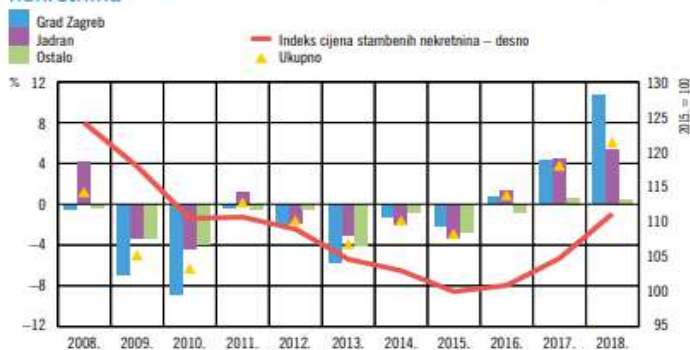
Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

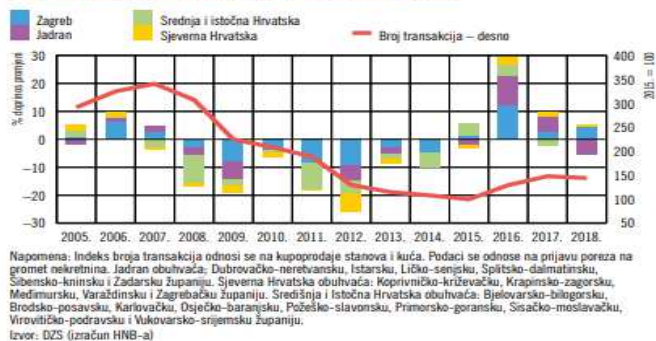
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Izvor: DZS

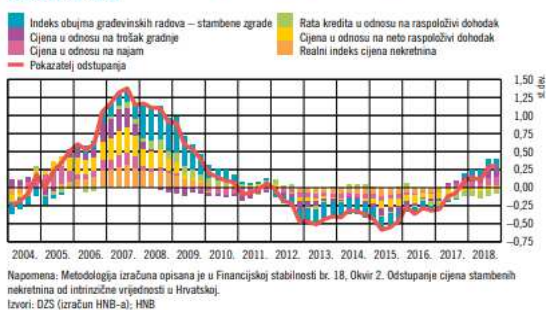
Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

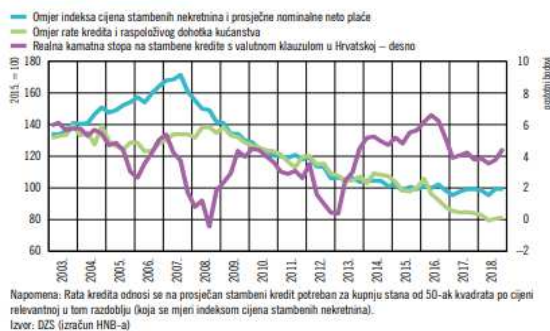


Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima."

****Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr***

7. Odabir metode procjenjivanja

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

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

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

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU)..... 3329649

Lokacija: Peroj
Datum ugovora: 09.02.2016. ICSN: 101,77
K.č.: 545/1
K.o.: Peroj
Površina (m²): 460,00
Cijena (€): 32.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,653561 kn
Cijena (€/m²): 69,57
Koef. iskoristivosti (Ki): 1,00
Kategorija: 1.

| Podaci o nekretnini | | |
|---|---|--|
| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 515185 | |
| Datum pregleda | 10.12.2019. | |
| Vrsta nekretnine | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | |
| ID PN (PU) | 3329649 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Površina u prometu | 460,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 244.913,95 | |
| Datum ugovora | 09.02.2016 | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU | |
| Cjenovni blok | PEROJ - GRAĐEVINSKO 2 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO | |

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU)..... 3398987

Lokacija: Peroj
Datum ugovora: 16.06.2016. ICSN: 100,33
K.č.: 545/11
K.o.: Peroj
Površina (m²): 496,00
Cijena (€): 39.680,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,522817 kn
Cijena (€/m²): 80,00
Koef. iskoristivosti (Ki): 1,00
Kategorija: 1.

| Podaci o nekretnini | | |
|---|---|--|
| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 1022365 | |
| Datum pregleda | 10.12.2019. | |
| Vrsta nekretnine | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | |
| ID PN (PU) | 3943058 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Površina u prometu | 128,50 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 51.971,35 | |
| Datum ugovora | 29.08.2018 | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU | |
| Cjenovni blok | PEROJ - GRAĐEVINSKO 2 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO | |

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU)..... 3602750

Lokacija: Peroj
Datum ugovora: 27.06.2017. **ICSN:** 106,58
K.č.: 845/1
K.o.: Peroj
Površina (m²): 1.346,00
Cijena (€): 103.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,405786 kn
Cijena (€/m²): 76,52
Koef. iskoristivosti (Ki): 0,70
Kategorija: 1.

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|-----------------------------------|---|
| ID ZKC | 919030 |
| Datum pregleda | 10.12.2019. |
| Vrsta nekretnine | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE |
| ID PN (PU) | 3602750 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Površina u prometu | 1.346,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 762.795,95 |
| Datum ugovora | 27.06.2017 |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | PEROJ - GRAĐEVINSKO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO |


Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** 119,24

8.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2015. | Q1 | 101,05 | 100,87 | 101,12 | 101,62 | 101,00 | 100,20 |
| | Q2 | 99,13 | 98,67 | 99,33 | 99,84 | 98,47 | 100,50 |
| | Q3 | 99,86 | 100,98 | 99,37 | 99,92 | 100,01 | 99,14 |
| | Q4 | 99,96 | 99,48 | 100,18 | 98,62 | 100,51 | 100,16 |
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |

* izvor: www.dsz.hr

| Lokacija | Kupoprodajna cijena (€/m ²) | Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A) | Bazni* indeks na dan vrednovanja (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) |
|----------|---|--|--------------------------------------|------------------------------|--|
| Peroj | 69,57 | 101,77 | 119,24 | 1,1717 | 81,51 |
| Peroj | 80,00 | 100,33 | | 1,1885 | 95,08 |
| Peroj | 76,52 | 106,58 | | 1,1188 | 85,61 |

8.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

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

| Lokacija | Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta | Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) | Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.) | Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²) |
|----------|--|--|--|---|---|
| Peroj | 1,00 | 0,85 | 81,51 | 0,925 | 75,39 |
| Peroj | 1,00 | | 95,08 | 0,925 | 87,95 |
| Peroj | 0,70 | | 85,61 | 1,10 | 94,17 |

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

| 52212 Peroj, zk.č. 923/6 i 923/8, k.o. Peroj | Procjenjivana nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 | Usporedba 4 |
|--|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 52212 Peroj, zk.č. 923/6 i 923/8, k.o. Peroj | Peroj | Peroj | Peroj | |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | | |
| Izjednačena cijena | -- | 75,39 | 87,95 | 94,17 | |
| Površina zemljišta | 1.324,00 | 460,00 | 496,00 | 1.346,00 | |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | | |
| Lokacija | dobra | slična | slična | slična | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 85,84 | 75,39 | 87,95 | 94,17 | |
| Veličina zemljišta | 718 + 606 | 460,00 | 496,00 | 1.346,00 | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 87,41 | 75,39 | 87,95 | 98,88 | |
| Oblik zemljišta | doobar | doobar | doobar | doobar | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 87,41 | 75,39 | 87,95 | 98,88 | |
| Konfiguracija | dobra | slična | slična | slična | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 87,41 | 75,39 | 87,95 | 98,88 | |
| Kategorija zemljišta | 1. | 1. | 1. | 1. | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 87,41 | 75,39 | 87,95 | 98,88 | |
| Cestovni pristup | srednji | lošiji | lošiji | lošiji | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,10 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 96,15 | 82,93 | 96,74 | 108,77 | |
| Komunalna infrastruktura | prosječna | slična | slična | slična | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 96,15 | 82,93 | 96,74 | 108,77 | |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) : | | 10% | 10% | 16% | |
| Indikator vrijednosti po m² | 96,15 | 82,93 | 96,74 | 108,77 | |

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

| | | | | | |
|------------------------------------|-------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka: | | 13,22 | -0,59 | -12,62 | |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | 14% | 1% | 13% | |
| Kvadrat odstupanja: | | 174,65 | 0,35 | 159,32 | |
| Standardno odstupanje: | 10,56 | 11% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standard. odstupanje: | 21,11 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Vrijednost zemljišta: | 127.300,99 € |
|------------------------------|---------------------|

8.3. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

| | |
|--|--------|
| 1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4)) | 0,00 € |
| 2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli(čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4)) | |
| Ovodnja | 0,00 € |
| Vodovod | 0,00 € |
| DTK i stupovi rasvjete | 0,00 € |

DOBICI:

| | |
|-----------------------|--------|
| 1. Vodni doprinos | 0,00 € |
| 2. Komunalni doprinos | 0,00 € |
| 3. Prikjučci | 0,00 € |

Sveukupna tržišna vrijednost: 127.300,99 €

| Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice | |
|--|--|
| Površina procjenjivane parcele m2: | 1.324,00 |
| Vrsta: | Građevinsko |
| Kategorija: | 1. |
| Lokacija: | 52212 Peroj, zk.č. 923/6 i 923/8, k.o. Peroj |
| Dan vrednovanja: | 10.12.2019. |

9. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište
na adresi: 52212 Peroj, zk.č. 923/6 i 923/8, k.o. Peroj
ZK kat.č.: 923/6 i 923/8
ZK k.o.: Peroj
z.k.ul.: 3830 i 9710

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi zaokruženo:

944.000,00 kn

1€ = 7,433403 kn

127.000,00 €

95,92 €/m²

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Ova ponovna procjena izrađena je u svrhu periodičkog vrednovanja nekretnine bez ponovnog očevida, prema stanju i opisu iz Procjembenog elaborata 1117/18 od kolovoza 2018. izrađena od HPB - nekretnine d.o.o.

Izrada:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Tomislav Šoban



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

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 10.12.2019. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Tomislav Šoban



Zagreb, 10.12.2019. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE preuzete iz Procjembenog elaborata br. 1117/18 izrađenog od HPB - nekretnine d.o.o. od kolovoza 2018.

Kat.čest.br.: 923/6 K.O. Peroj



Kat.čest.br.: 923/8 K.O. Peroj



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.12.2019. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324213, PEROJ

Broj ZK uložka: 9710

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8384/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 923/8 | ORANICA | | | 718 | |
| | | UKUPNO: | | | 718 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 PLAVA OAZA PEROJ D.O.O., PREMANTURA, RUNJAČICA 52 | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---------------------------------|--|----------------|-----------|
| 2. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 16.05.2011. broj Z-5323/11 Stiglo istovremeno u z.k. odjel sa posl.br. Z-5322/11 u 10:54 h Temeljem Sporazuma br. 05/2011-PP o zasnivanju založnog prava na nekretninama od 13. svibnja 2011. godine koji se nalazi u ovisudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-5322/11 i Punomoći od 11. travnja 2011. godine koja se nalazi u ovisudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-4948/11, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 440.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, i ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4 | 440.000,00 EUR | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.12.2019. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324213, PEROJ

Broj ZK uložka: 3830

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8384/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|----------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 923/6 | ORANICA | | | 606 | Prpis iz uložka 3391 |
| | | UKUPNO: | | | 606 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 PLAVA OAZA PEROJ D.O.O., PREMANTURA, RUNJAČICA 52 | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|----------------|-----------|
| 2. | Na suvlasnički dio: 1 | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 16.05.2011. broj Z-5322/11 Stiglo u zk. odjel istovremeno sa Z-5323/11, u 10:54 h Temeljem Sporazuma br. 05/2011-PP o zasnivanju založnog prava na nekretninama od 13. svibnja 2011. godine i Punomoći od 11. travnja 2011. godine, a koja se u ovisudnoj zbirci isprava nalazi pod posl. br. Z-4948/11, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 440.000,00 EUR, u kunsjoj protivrijednosti, uz ostale uvjete iz Sporazuma, u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4 | 440.000,00 EUR | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.12.2019. 23:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEROJ (Mbr. 324213)

Posjedovni list: 3923

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | PLAVA OAZA PEROJ D.O.O., RUNJAČICA 52, PREMANTURA (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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 923/6 | TOMAŽNICA | 606 | 9 | | |
| | | | ORANICA | 606 | | | |
| | | 923/8 | TOMAŽNICA | 718 | 9 | | |
| | | | ORANICA | 718 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1324 | | | |

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



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

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

Izradio:
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina
Tomislav Šoban

Kontrolirao:
Specijalist za procjene
Zdravko Jurič



Ovjerava:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo



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

Zagreb, 10.12.2019. godine