

Broj elaborata: **15–2020**

PROCJEMBENI ELABORAT
u svrhu provođenja stečajnog postupka

Zemljište

Marina Gazarovića bb, Hvar
Zk.č. br. 1793, k.o. Hvar



Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo): **7.110.000,00 kn**
956.000,00 EUR

Zagreb, 3.3.2020. godine













SAŽETAK

Oznaka elaborata	15-2020
Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Adresa	Marina Gazarovića bb, Hvar
Oznaka nekretnine	zk.č.br. 1793, k.o. Hvar, odgovara k.č. br. 1793, k.o. Hvar
Ploština zemljišta	3.078 m ² –ploština čestice prema upisu u zemljišnu knjigu i posjedovni list
Svrha/Uporaba dokumenta	Provođenje stečajnog postupka TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU Amruševa 2/II 10 002 Zagreb Poslovni broj spisa St-2642/2019
Pristup do nekretnine	Direktan pristup putem javne površine
Uskladenost stanja u ZK i katastru sa stanjem u naravi	Stanje je usklađeno
Tržišni položaj	1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru
Naručitelj	Stečajna masa iza ADRIATIK FAKTOR d.o.o. u stečaju Zdenački zavoj 14 10000 Zagreb OIB: 32265975302
Vlasnik nekretnine	ADRIATIK FAKTOR D.O.O. , ZAGREB
Procijenjena vrijednost nekretnine:	7.110.000,00 kn 956.000,00 EUR
Dan vrednovanja	3.3.2020.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16



CeA
Centar Akcija d.o.o., Zagreb
OIB 93462267870

SADRŽAJ:

	RJEŠENJE O IMENOVANJU	3
	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA.....	5
	ZADATAK.....	6
	OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	6
	OČEVID.....	8
	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE	9
	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	16
	PROCJENA.....	20
	ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE.....	21
	ZAKLJUČAK.....	30
	PRILOZI	31
	POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	36

RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj: 4 Su-150/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

Tomislav Perković, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kačićeva 16. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



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

Broj: 4 Su- 576/2019
Zagreb, 20. svibnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Centar Akcija d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN 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 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **CENTAR AKCIJA d.o.o.** iz Zagreba, Kačićeva 16 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 Centar Akcija 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 Centar Akcija d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tomislava Perkovića, dipl.ing.arh., stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Centar Akcija d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

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 Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. CENTAR AKCIJA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014)
- 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 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)
- 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)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/17)
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojem se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
- Pokazatelji troškova građenja HKA 2017. godine, objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten (Troškovi gradnje 2016.), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pokazatelji operativnih troškova za stambene i poslovne građevine, IRG – Immobilien Rating GmbH, Bank Austria Creditanstalt, 10.1.2006.
- Ž. Uhlir/B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- W. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6 ur., Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2010.
- Appraisal Institute (AI), The Appraisal of Real Estate, 14. ur., Chicago: Appraisal Institute, 2013.
- Valuation Parameters of Hotel Properties (Tegova, 2015.)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije (05.01.2018.)
- Prostorni plan uređenja Grada Hvara

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnine** – u naravi zemljište ukupne ploštine 3.078 m² prema upisu u zemljišnu knjigu i posjedovni list, a koje se nalazi na adresi Marina Gazarovića bb, u gradu Hvaru, na otoku Hvaru.

Dan vrednovanja: 3.3.2020.

Dan kakvoće: 3.3.2020.

Predmet procjene

z.k. uložak:	2421
zk.č.br.	1793
k.o.	Hvar
kat.č.br	1793
k.o.	Hvar
opis nekretnine prema upisu u zk	PAŠNJAK U PAIS
ploština zemljišta	3.078 m ² – ploština čestice
vlasnik	ADRIATIK FAKTOR D.O.O., ZAGREB
tereti	Vidljivo u priloženom zk izvatku

IDENTIFIKACIJA

Prema identifikaciji u katastru, vidljivo je da zk.č.br. 1793, k.o. Hvar, odgovara istoimenoj k.č.br. 1793, k.o. Hvar.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

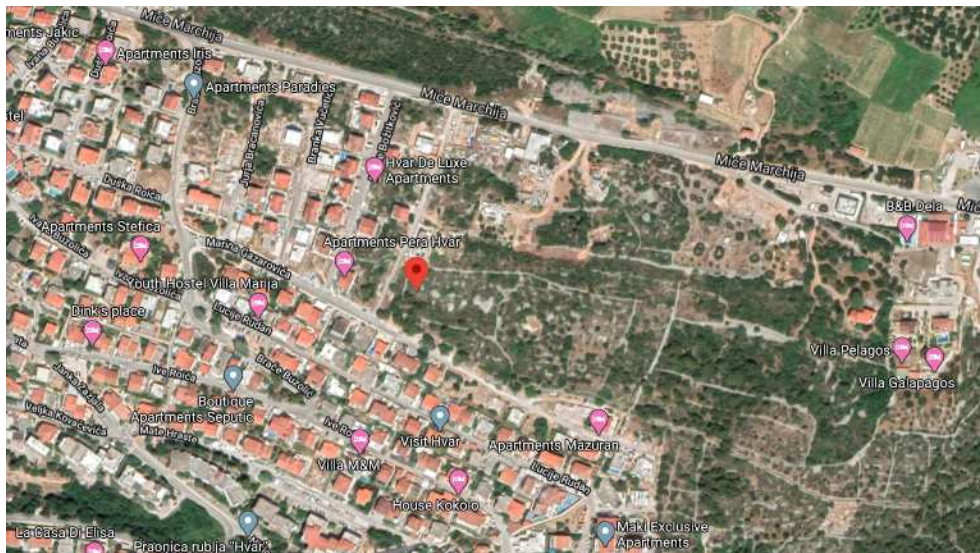
Predmet procjene je zemljište koje se sastoji od jedne čestice, te se nalazi u gradu Hvaru, na istoimenom otoku, na adresi Marina Gazarovića bb.

Grad:	Hvar
Broj stanovnika:	4.138
Površina:	62,80 km ²
Gustoća populacije:	65,89 stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	dobra: cesta, trajekt

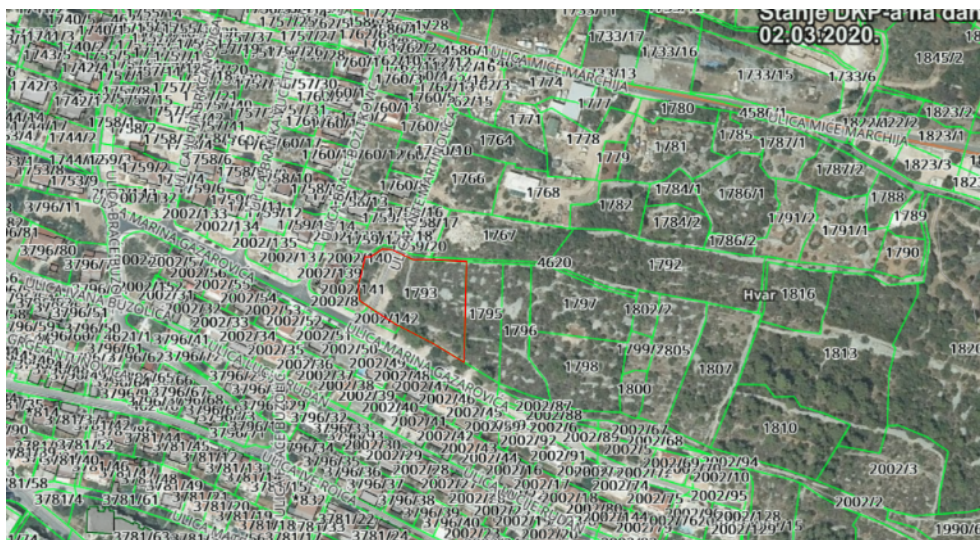
Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Hvaru, u istočnom dijelu grada. Okružena je neizgrađenim zemljištima i obiteljskim kućama. Predmetna čestica ima pristup na javnu površinu.

kartografski prikaz





izvor: www.maps.google.com



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

POLOŽAJ LOKACIJE STAMBENE ZGRADE	izvrsna	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija		X		
lokacija na prestižnoj adresi		X		
velika potražnja		X		
infrastruktura			X	
imisije uslijed prometa		X		
ZAKLJUČAK	VRLO DOBRA LOKACIJA			

Nekretnina se nalazi na vrlo dobroj lokaciji koja je dobro prometno povezana: moguće joj je pristupiti osobnim automobilima, te se u gradu Hvaru nalaze javni sadržaji potrebni za život. Okolna infrastruktura je dobra, a nekretnina se nalazi na umjereno mirnoj lokaciji. Parkiranje je moguće na predmetnoj čestici.



Očevidom je utvrđeno kako je riječ o zemljištu koje se sastoji od jedne čestice, a to je zk.č.br. 1793, k.o. Hvar, a koja odgovara istoimenoj k.č.br. 1793, k.o. Hvar. Ukupna ploština predmetne čestice iznosi 3.078 m² prema upisu u zemljišnu knjigu i posjedovni list.

Čestica se nalazi na otoku Hvaru, u istočnom dijelu grada Hvara, na adresi Marina Gazarovića bb.

Predmetna čestica nalazi se na kosom terenu, sa padom od sjevera prema jugu. Istočni dio čestice je obrastao borovima, visokim raslinjem i dračom. Na pojedinim mjestima vidljivi su dijelovi kamenog suhozida.

Na zapadnom dijelu čestice nalazi se dio asfaltirane prometnice koja je vjerojatno nerazvrstana cesta te je temljem toga uređena kao cesta (nalazi se istočno / paralelna je sa ulicom braće Božikovića).

Predmetna nekretnina okružena je neizgrađenim zemljištima i obiteljskim kućama. Parkiranje je moguće na predmetnoj čestici.

Fotodokumentacija



k.č.br. 1793



k.č.br. 1793



k.č.br. 1793



k.č.br. 1793



k.č.br. 1793



k.č.br. 1793

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Pregledom nekretnina utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

vrsta nekretnine:	zemljište
status:	zemljište na kojemu se u zapadnom dijelu nalazi asfaltirana prometnica
namjena:	predmetno zemljište se, prema PPU-u Grada Hvara, dijelom nalazi u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja – mješovita namjena, dok se dijelom nalazi u neizgrađenom i uređenom području naselja; čestica se dijelom nalazi u obuhvatu obvezne izrade UPU-a, dok se dijelom nalazi u obuhvatu DPU Ograde.
opis čestice:	riječ je o zemljištu koje se sastoji od jedne čestice k.č.br. 1793, k.o. Hvar, na zapadnom dijelu čestice nalazi se asfaltirana prometnica, istočni dio čestice je zarastao visokim i niskim raslinjem, te ima pristup na javnu površinu.
kategorija zemljišta:	I. kategorija (pod pretpostavkom izrade UPUa za dio predmetnog zemljišta koje se nalazi u toj planskoj oznaci)

Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

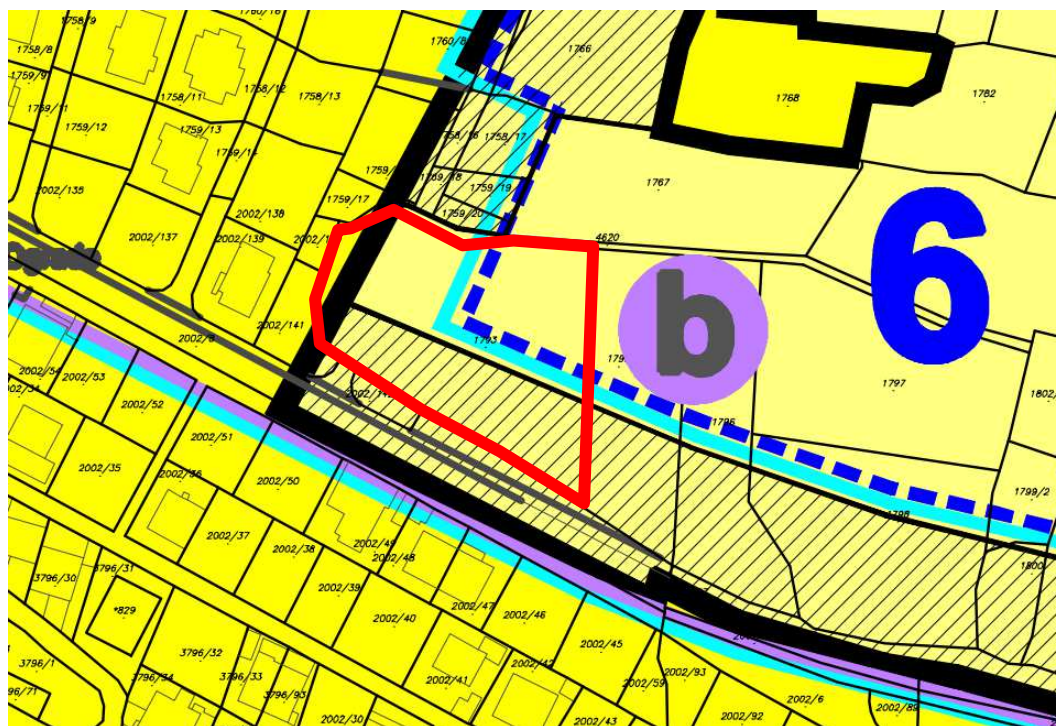
Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

PROSTORNO UREĐENJE

Predmetno zemljište se, prema PPU-u Grada Hvara, dijelom nalazi u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja – mješovita namjena, dok se dijelom nalazi u neizgrađenom i uređenom području naselja.

Čestica se dijelom nalazi u obuhvatu obvezne izrade UPU-a (koji nije izrađen), dok se dijelom nalazi u obuhvatu DPU Ograde (koji je izrađen).

Prostorni plan uređenja Grada Hvara:



Tekstualni dio PPU Grada Hvara:

Obiteljske kuće

Članak 18.

Minimalna površina građevne čestice za izgradnju obiteljske kuće iznosi:

- za slobodno stojeće građevine 500 m² u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, a 400 m² u izgrađenom dijelu građevinskog područja,
- za poluugrađene građevine 400 m² u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, a 300 m² u izgrađenom dijelu građevinskog područja.

Izuzetno se za čestice koje, zbog postojeće okolne izgradnje i postojećih prometnica kojima su omeđene, ne mogu ostvariti zadanih 400 m² omogućava smanjenje minimalne površine čestice za 25%.

U slučaju zamjene postojeće građevine zadržava se postojeća površina građevne čestice.

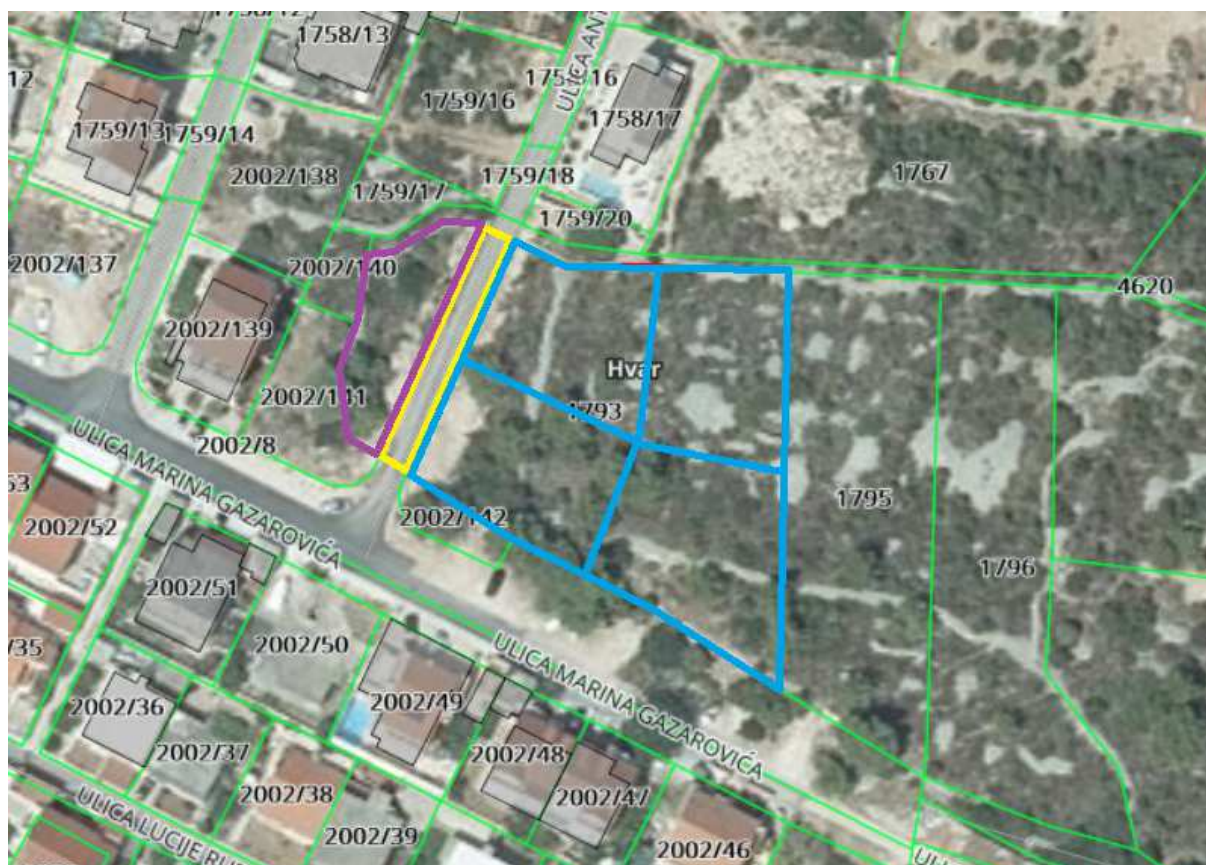
Brutto izgrađenost građevne čestice - nadzemna, za gradnju obiteljske kuće može iznositi najviše $k_{igN} = 0,30$ za slobodno stojeće građevine, a $k_{igN}=0,35$ za dvojne (poluugrađene) građevine. Maksimalna iskorištenost građevne čestice - nadzemna, za slobodnostojeće građevine je $k_{isN}=0,9$, a za dvojne $k_{isN}=1,05$.

Građevine mogu biti slobodno stojeće ili poluugrađene (dvojne)

Tlocrtna površina slobodno stojeće građevine ne može biti veća od 200 m², a dvojne 250 m² ukupno. Minimalna tlocrtna površina građevine iznosi 60 m².

Predmetna čestica se može parcelacijom podijeliti na 4 jednake čestice od cca 600 m², na kojima bi bilo moguće izgraditi obiteljske kuće ukupne bruto ploštine 540 m².

Zapadni dio čestice je neiskoristiv, odnosno dio čestice na kojemu se nalazi asfaltirana prometnica treba pripasti Gradu Hvaru budući da je to javna površina, dok zapadno od izgrađene prometnice je dio čestice od 380 m² koji nije dovoljan za gradnju kuće i taj dio će se promatrati kao zemljište 2. kategorije.



- zemljište 2. kategorije
- buduća javna površina (cesta)
- parcelacija predmetnog dijela zemljišta za buduću gradnju

IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

zk.č.br.	k.o.	zk. uložak	identifikacija	k.č.br.	k.o.	ploština u m ² prema zk. izvatku	ploština u m ² prema posj. listu
1793	Hvar	2421		1793	Hvar	3.078	3.078
ukupno:					3.078	3.078	

Podatci upisani u zemljišnoj knjizi u skladu su sa podacima upisanim u posjedovnom listu.

Vlasništvo je utvrđeno uvidom u izvadak iz zemljišne knjige u kojem je kao vlasnik upisan ADRIATIK FAKTOR D.O.O., ZAGREB

Eventualni tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zk. izvatka.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,12 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 800.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 2,3 % (4.kvartal 2018.)
Stopa nezaposlenosti:	9,6 % (prosinao 2018.)
Stopa inflacije:	1,5 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

U 2018. godini BDP je rastao 2,6% u odnosu na 2017.

Stopa registrirane nezaposlenosti u prosincu 2018. iznosila je 9,6%, a za žene 11,0%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku, što u odnosu na prosinac 2017., kad je stopa nezaposlenosti bila 12,2 %, pokazuje da je tržište rada nastavilo jačati.

Na godišnjoj razini, u odnosu na 2017., prosječna godišnja stopa inflacije iznosila je 1,5%.

Na kraju rujna 2018. javni dug Hrvatske iznosio je 281,8 milijardi kuna, što je 0,9% ili 2,4 milijarde kuna manje nego godinu dana prije, pa je udio duga u bruto domaćem proizvodu (BDP) pao na najnižu razinu od 2012. godine. Očekuje se daljnji pad omjera javnog duga u odnosu na BDP, četvrtu godinu za redom, pri čemu će pad udjela duga u BDP-u biti potpomognut nastavkom rasta gospodarstva te tečajnim kretanjima.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

U prethodnoj 2018. godini tržište je najviše obilježilo ulaganje u komercijalne nekretnine čiji je ukupni obujam, prema Izvještaju o stanju na tržištu izrađenom od strane Colliers International Hrvatska, premašio 800 milijuna eura, što je više nego dvostruko u odnosu na 2017. godinu. Većina investicija se odnosila na hotelski i maloprodajni sektor.

Također, tržište nekretnina je obilježio rast traženih cijena stambenih nekretnina na koji su utjecale državne subvencije i nedovoljna ponuda kvalitetnih nekretnina što je utjecalo na povećanu potražnju, a na cijenu stanova u novogradnji utjecao je i nedostatak radne snage u građevinskom sektoru.

U 2019. godini se očekuje nastavak rasta traženih cijena stanova zbog nedovoljne ponude i mogućnosti povoljnog financiranja, ali se očekuje i stabiliziranje cijena jer se mnoge nekretnine uslijed nerealnih očekivanja neće uspjeti prodati.

2018. godina bila je uspješna i na tržištu uredskih prostora. U tijeku je gradnja nekoliko većih uredskih projekata, a dovršeno je proširenje nekih postojećih uredskih kompleksa. Potražnja je proizlazila uglavnom iz selidbi u veće prostore i iz širenja tvrtki na postojećim lokacijama te je smanjila stopu nepopunjenosti uredskih prostora na niske razine.

Za 2019. godinu najavljuje se dislociranje razvojnih centara i podružnica, kao što je bilo otvaranje Ericssonova razvojno-istraživačkog centra u Osijeku. I dalje je prisutan manjak logističkih prostora u Hrvatskoj namijenjenih davanju u zakup na otvorenom tržištu.

Nastavit će se tražiti i prodavati zemljišta u priobalju veličine od 5.00 do 1.000 m² za moguću gradnju turističkih vila, površine 200-tinjak kvadrata s bazenom, za koje nije uvjet da su na moru, ali trebaju imati atraktivan pogled i okućnicu.

Zbog smanjenja stope poreza na nekretnine s četiri na tri posto, u 2019. godini očekuje se umjeren rast potražnje za stanovima, s obzirom na to da uvjeti pogoduju kupcima.

U 2019. godini očekuje se rast BDP-a 2.7 %, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Uoči 2020. godine, Hrvatska će presjedati Europskom unijom te se očekuje rast poslovnih aktivnosti na tržištu.

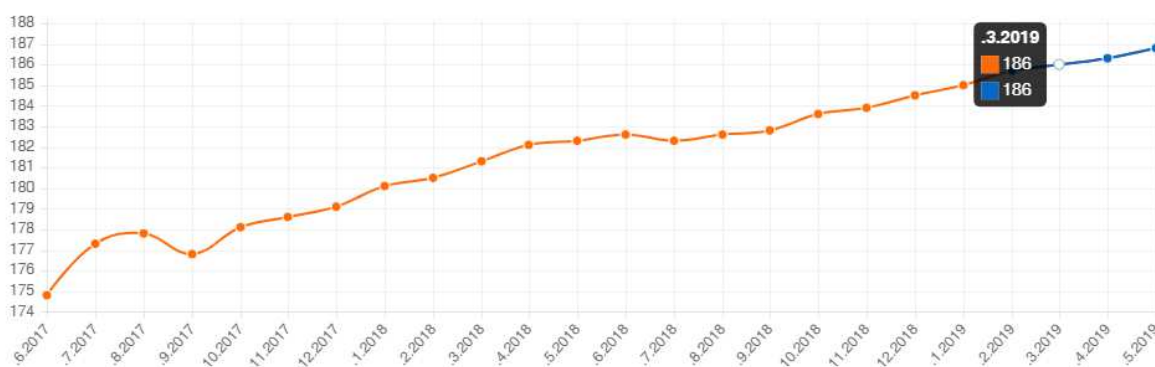
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

BN indeks u 2018 u odnosu na 2017 godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018 godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa. Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.



BN indeks 2/2019

185,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,27%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,86%

Promjena u odnosu na početak godine

0,61%

izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, 8.3.2019.


Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2019. u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,4%, a u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,4%, a u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,0%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2019. u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,8%, u prosjeku su za Jadran niže za 1,0% i u prosjeku su za Ostalo više za 1,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,2%, za Jadran za 5,2% i za Ostalo za 3,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 17. SIJEČNJA 2020., BROJ: 13.1.2/3.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

S obzirom na vrstu nekretnine, njezine specifičnosti te na stanje nekretnine, u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine.**

POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da je predmet ove procjene **zemljište**, koristili smo poredbenu metodu.

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

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

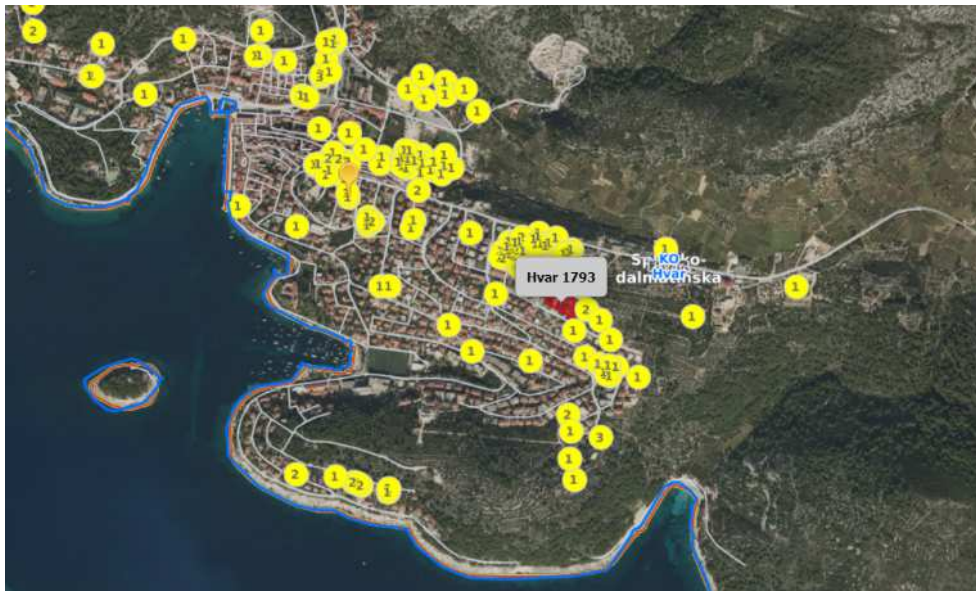
Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica nekretnina s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

PODATCI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA

Podatci korišteni u poredbenoj metodi preuzeti su sa internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

U predmetnoj katastarskoj općini Hvar pronađeno je dovoljno poredbenih transakcija.



U statističku obradu i izračun uzeli smo **tri** transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa predmetnom nekretninom po tome što je riječ o zemljištima u građevinskom području naselja, usporedivih površina, a koja se nalaze na sličnoj mikrolokaciji.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene po jednom od sljedećih kriterija: transakcije starije od 4 godine, različita namjena zemljišta, neusporediva površina i mikrolokacija nekretnine, preniska/previsoka cijena transakcije koja značajno odstupa od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

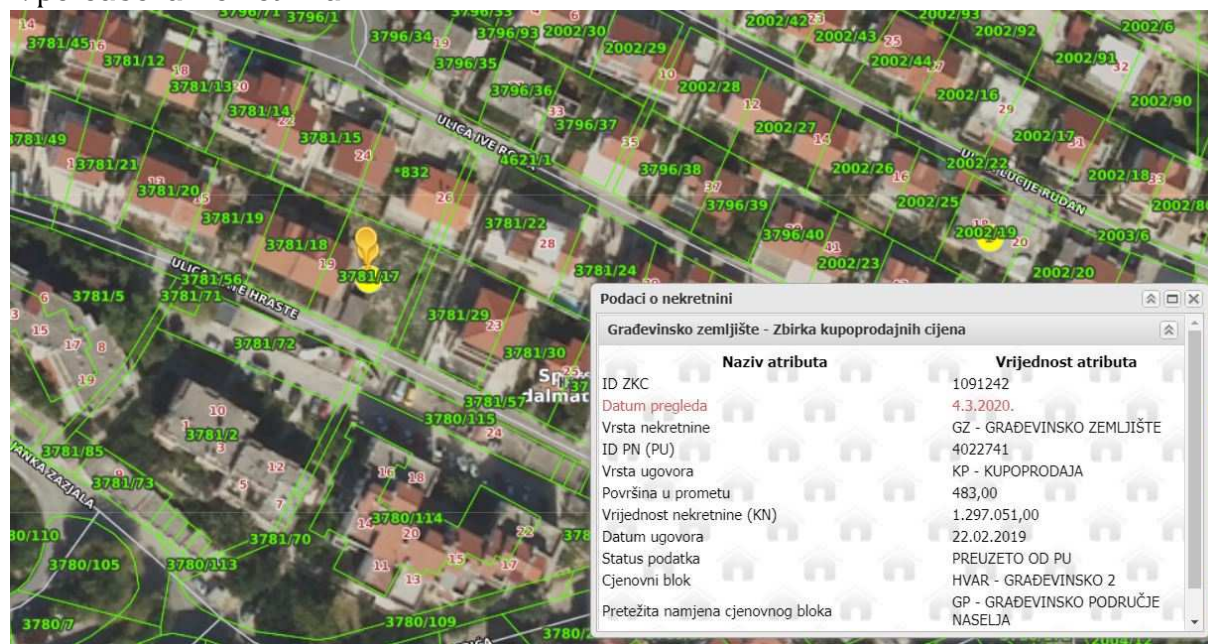
Priloženi su prikazi lokacije predmetnih čestica te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje kako slijedi.

Procjenjivana nekretnina:

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Kategorija zemljišta
dio k.č.br. 1793, k.o. Hvar	3.3.2020.	2.698 m²	0,90	GP	1.

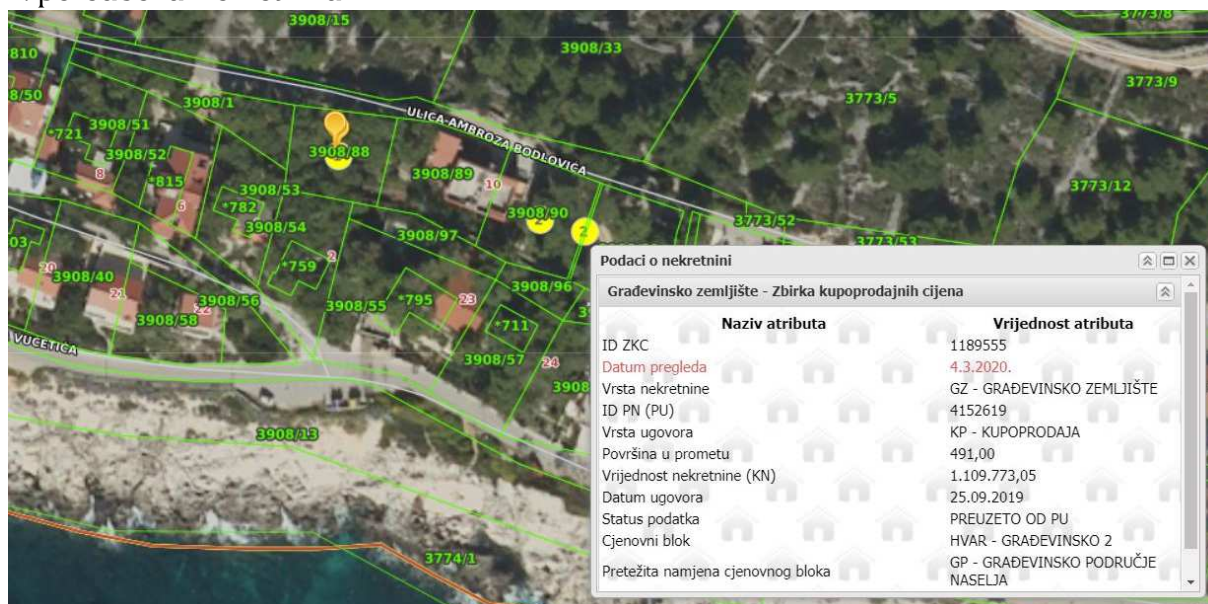
Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Kategorija zemljišta
dio k.č.br. 1793, k.o. Hvar	3.3.2020.	380 m²	0,90	GP	2.

1. poredbena nekretnina



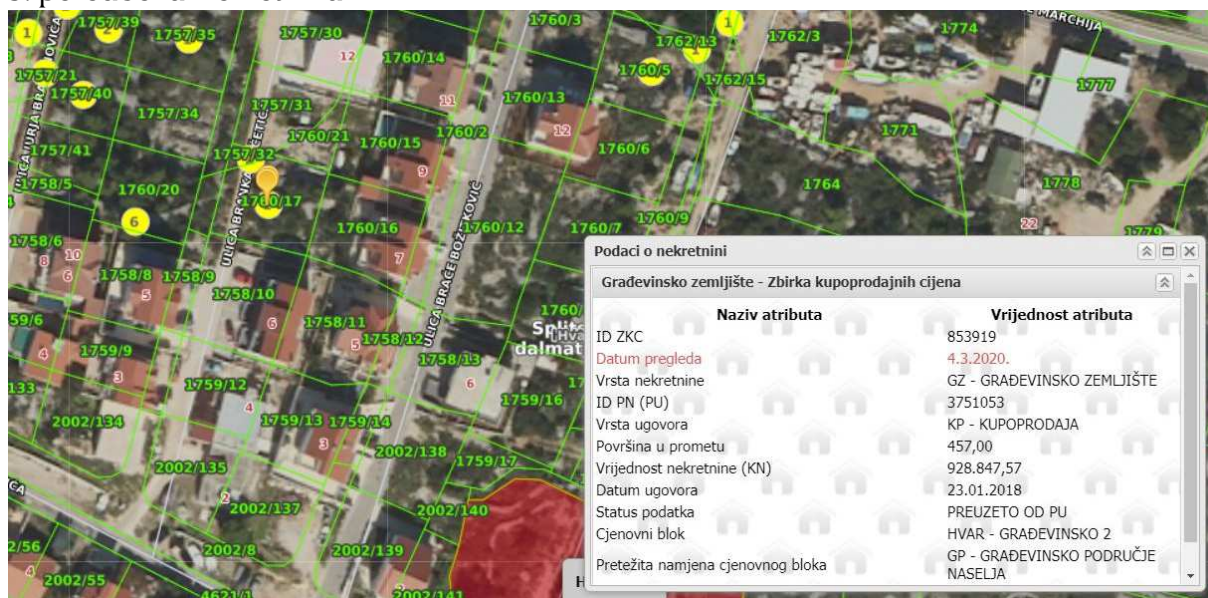
Poredbena nekretnina se nalazi u predmetnoj k.o. Hvar, na sličnoj je mikrolokaciji unutar naselja te se nalazi unutar granica građevinskog područja i manje je ploštine.

2. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u predmetnoj k.o. Hvar, na sličnoj je mikrolokaciji unutar naselja te se nalazi unutar granica građevinskog područja i manje je ploštine.

3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u predmetnoj k.o. Hvar, na sličnoj je mikrolokaciji unutar naselja te se nalazi unutar granica građevinskog područja i manje je ploštine.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda (zemljište 1. kategorije)

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Kategorija zemljišta
dio k.č.br. 1793, k.o. Hvar	3.3.2020.	2.698 m ²	0,90	GP	1.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Cijena kn	Cijena kn/m ²
1	k.č.br. 3781/17, k.o. Hvar	vlj-19	483 m ²	0,9	GP	1.297.051	2.685,41
2	k.č.br. 3908/88, k.o. Hvar	ruj-19	491 m ²	0,9	GP	1.109.773	2.260,23
3	k.č.br. 1760/17, k.o. Hvar	sij-18	457 m ²	0,9	GP	928.848	2.032,49

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	k.č.br. 3781/17, k.o. Hvar	vlj-19	2.685,41	118,05	118,67	0,99	2.671,38
2	k.č.br. 3908/88, k.o. Hvar	ruj-19	2.260,23		118,05	1,00	2.260,23
3	k.č.br. 1760/17, k.o. Hvar	sij-18	2.032,49		110,54	1,07	2.170,57

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utljecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utljecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	1.	100%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 3781/17, k.o. Hvar	1.	100%	1,00	1,00	1,00	2671,38
2	k.č.br. 3908/88, k.o. Hvar	1.	100%	1,00	1,00	1,00	2260,23
3	k.č.br. 1760/17, k.o. Hvar	1.	100%	1,00	1,00	1,00	2170,57

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) kn/m ²	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta kn/m ²	Konačno izjednačena cijena kn/m ²
	Procjenjivana nekretnina		0,90			
1	k.č.br. 3781/17, k.o. Hvar	2.671,38	0,90	1,00	2671,38	2671,38
2	k.č.br. 3908/88, k.o. Hvar	2.260,23	0,90	1,00	2260,23	2260,23
3	k.č.br. 1760/17, k.o. Hvar	2.170,57	0,90	1,00	2170,57	2170,57

Srednja vrijednost kn/m²	2367,39
--	----------------

Kontrola – statistička obrada							
Redn i broj	Konačno izjednačena cijena kn/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	2.671	303,98	13%	303,98	92.405	prihvatljivo	prihvatljivo
2	2.260	-107,16	-5%	107,16	11.484	prihvatljivo	prihvatljivo
3	2.171	-196,82	-8%	196,82	38.738	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	2.367,39
Standardna devijacija	188,83
Dvostruka standardna devijacija	377,66
Prosječno apsolutno odstupanje	202,65

Tržišna vrijednost zemljišta	2.698 m ²	x	2.367,39 kn/m2	=	6.387.227,99 kn
-------------------------------------	----------------------	---	----------------	---	------------------------

| **Tržišna vrijednost zemljišta (zaokruženo)** | **6.390.000,00 kn** |

859.000,00 €

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda (zemljište 2. kategorije)

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Kategorija zemljišta
dio k.č.br. 1793, k.o. Hvar	3.3.2020.	380 m ²	0,90	GP	2.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Cijena kn	Cijena kn/m ²
1	k.č.br. 3781/17, k.o. Hvar	vlj-19	483 m ²	0,9	GP	1.297.051	2.685,41
2	k.č.br. 3908/88, k.o. Hvar	ruj-19	491 m ²	0,9	GP	1.109.773	2.260,23
3	k.č.br. 1760/17, k.o. Hvar	sij-18	457 m ²	0,9	GP	928.848	2.032,49

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	k.č.br. 3781/17, k.o. Hvar	vlj-19	2.685,41	118,05	118,67	0,99	2.671,38
2	k.č.br. 3908/88, k.o. Hvar	ruj-19	2.260,23		118,05	1,00	2.260,23
3	k.č.br. 1760/17, k.o. Hvar	sij-18	2.032,49		110,54	1,07	2.170,57

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
		UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
Redni broj	katastarska čestica	Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utljecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utljecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	2.	80%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 3781/17, k.o. Hvar	1.	100%	0,80	1,00	1,00	2137,10
2	k.č.br. 3908/88, k.o. Hvar	1.	100%	0,80	1,00	1,00	1808,18
3	k.č.br. 1760/17, k.o. Hvar	1.	100%	0,80	1,00	1,00	1736,46

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) kn/m ²	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta kn/m ²	Konačno izjednačena cijena kn/m ²
	Procjenjivana nekretnina		0,90			
1	k.č.br. 3781/17, k.o. Hvar	2.137,10	0,90	1,00	2137,10	2137,10
2	k.č.br. 3908/88, k.o. Hvar	1.808,18	0,90	1,00	1808,18	1808,18
3	k.č.br. 1760/17, k.o. Hvar	1.736,46	0,90	1,00	1736,46	1736,46

Srednja vrijednost kn/m²	1893,91
--	----------------

Kontrola – statistička obrada							
Redn i broj	Konačno izjednačena cijena kn/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	2.137	243,19	13%	243,19	59.139	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.808	-85,73	-5%	85,73	7.350	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.736	-157,45	-8%	157,45	24.792	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 1.893,91
Standardna devijacija 151,06
Dvostruka standardna devijacija 302,13
Prosječno apsolutno odstupanje 162,12

Tržišna vrijednost zemljišta 380 m² x 1.893,91 kn/m² = **719.687,66 kn**

Tržišna vrijednost zemljišta (zaokruženo) **720.000,00 kn**

97.000,00 €

Zapadni dio čestice nije iskoristiv, odnosno to je dio čestice na kojemu se nalazi asfaltirana prometnica i koja će u konačnici pripasti / biti otkupljen od strane Grada Hvara obzirom da se radi o javnoj prometnoj površini. Zapadno od izgrađene prometnice je dio čestice od 380 m² koji nije dovoljan za gradnju kuće i taj dio će se promatrati kao zemljište 2. kategorije sa 80% vrijednosti zemljišta I kategorije – (udio vrijednosti zemljišta 2. kategorije u zemljištu 1. kategorije: 50 – 80%).

REKAPITULACIJA			
površina - m ²		vrijednost - kn/m2	vrijednost - kn/€
dio k.č.br. 1793 - zemljište 1. kategorije	2.698,00	2.367,39	6.390.000,00 kn
			859.000,00 €
dio k.č.br. 1793 - zemljište 2. kategorije	380,00	1.893,91	720.000,00 kn
			97.000,00 €
UKUPNO (zaokruženo):			7.110.000,00 kn
			956.000,00 €

ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnine i to zemljišta koje se sastoji od jedne čestice sveukupne ploštine 3.078 m², prema upisu u zemljišnu knjigu i posjedovni list, a koja se nalazi u gradu Hvaru, na istoimenom otoku, na adresi Marina Gazarovića bb.

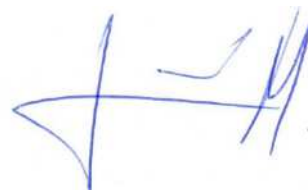
PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO): 7.110.000,00 kn
956.000,00 €

po m² 2.309,94 kn/m²
310,59 €/m

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 3.3.2020. te iznosi 7,464278 kn/ €.

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretninama. Plaćanje ili oslobođenje od plaćanja PDV-a regulirano je sukladno važećem Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

Matej Lovrić, bacc. ing. aedif.,
suradnik



Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Zagreb, 3.3.2020. godine

PRILOZI

- KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
<https://oss.uredjenazemlja>



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 03.03.2020. 00:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311693, HVAR

Broj ZK uložka: 2421

Broj zadnjeg dnevnika: Z-647/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1793	PAŠNJAK U PAIS			3078	
		UKUPNO:			3078	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADRIATIK FAKTOR D.O.O., ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	<p>1.1 Zaprimljeno 07.07.2014. broj Z-1152/14.</p> <p>Na temelju "Ugovora o davanju zalogu na neretnini" sastavljenog u Zagrebu 24. 06. 2014. godine Potvrđenog (solemniziranog) u uredu javnog bilježnika Željka Maroslavca iz Zagreba Avenija Dubrovnik 12. dana 24.06.2014. pod poslovnim brojem OV-18219/14. , uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 1.000.000,00 (slovima: jedan milijun eura) što po srednjem tečaju HNB na dan 30.05.2014. god. iznosi 7.596.177,00 kn sa rokom dospijeća 6. mjeseci od datuma potpisa ugovora, sa kamatom od 5,00 % godišnje, na teret č. zem. 1793 pašnjak u Pais 3078 m2 upisanu u Z.U.L-u 2421 K.O Hvar, na korist: BRZI FACTORING D.O.O., OIB: 63935325411, ZAGREB, TRNSKO 33.</p>		
1.	Na suvlasnički dio: 1		
1.1	Zaprimljeno 27.02.2015. broj Z-350/15	9.300,00 KN	
	<p>Na temelju rješenja ovoga suda br. Ovr-18/15-2 od 19. veljače 2015. god. na vlasništvu Adriatik factor d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 22. u cijelosti, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 9,300,00 kn, kao i kamatu koja na taj iznos teče od 3.01.2013. god. pa do isplate prema stopi propisanoj Uredbom Vlade RH o visini stopa zakonskih zateznih kamata koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena (E+5%) kao i radi osiguranja troškova ovoga ovršnog postupka, u iznosu od 750,00 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA, SPLIT</p>		
1.2	Zabilježuje se ovršnost tražbine.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 08.04.2016.g. pod brojem Z-647/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK BR. OVR-8845/15 01.04.2016, - zabilježuje se ovrha na č.zem. 1793 u predmetu ovrhovoditelja Terra Viridis d.o.o., OIB: 98187157614, Trnsko 33, Zagreb zastupan po punomoćniku odvjetnik Davorin Bukovac, iz Zagreba, protiv ovršenika Adriatik Faktor D.O.O., OIB: 37669373954, Radnička cesta 22, Zagreb i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.</p>		

- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



- KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA
<https://oss.uredjenazemlja.hr>

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HVAR (Mbr. 311693)

Posjedovni list: 1134

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BARBARIĆ BENKO, VRISAK BB, HVAR	

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
*		263/2	SV.MIKULA	26	12		
			ŠTALA - MIRINA	26			
		1793	OGRADE	3078	21		
			PAŠNJAK	3078			
		1798	OGRADE	2278	21		
			PAŠNJAK	2278			
		2071	PLAICA	5413	21		
			PAŠNJAK	5413			
		2078	PLAICA	2367	21		
			VOĆNJAK	700			
			PAŠNJAK	1667			
		2110	PLAICA	241	21		
			PAŠNJAK	241			
		2113	PLAICA	550	21		
			PAŠNJAK	550			
		2278	BILI POTOK	439	22		
			ORANICA	439			
		2290	NJIVE	115	22		
			VINOGRAD	115			
		2292	NJIVE	651	21		
			ORANICA	651			
		2293	NJIVE	539	21		
			VINOGRAD	539			
		2294	NJIVE	291	21		
			ORANICA	291			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2296/1	NJIVE	253	22		
			ORANICA	253			
		2296/3	NJIVE	365	22		
			VINOGRAD	365			
		2297	NJIVE	263	22		
			VINOGRAD	263			
		2298/2	NJIVE	112	22		
			ORANICA	112			
		2301	NJIVE	414	22		
			ORANICA	414			
		2861/1	NAPOJE	481	22		
			VOĆNJAK	481			
		2864	NAPOJE	797	21		
			VOĆNJAK	797			
		2869/1	NJIVE	326	22		
			VOĆNJAK	326			
		3592	PLAICA	8243	22		
			ŠUMA	5243			
			PAŠNJAK	3000			
Ukupna površina katastarskih čestica				27242			

POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanaknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu. Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopравne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina



Centar Akcija d.o.o.

