

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

ZVONKO BENJAK, DIPL. ING. GRAĐ.

ZABOK, K.Š.Đalskog 2; tel. 049/222-290, fax.049/222-489, GSM 098/251-396, E-mail: zvonko@bening.hr

Broj elaborata: 30-2025.
U Zaboku, 20. svibnja 2025.

PROCJENBENI ELABORAT - zemljište
revizija elaborata br. 70-2018-1 od 14.12.2018.



Nekretnina: **ZEMLJIŠTE IZVAN ZONE GRAĐENJA**

Lokacija: **OTOK PAG - ZONA PAŠKA REBRA**
z.k.č.br. 8389/828; k.o. Pag, z.k.ul. 6350.

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA EUROSPED d.o.o.,**
10000 ZAGREB, VI Požarinje 6., OIB 53128236317.

Izradio:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti



SADRŽAJ:

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU	3
1.1.	Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.	
2.	UVOD	5
2.1.	Općenito	
2.2.	Naručitelj	
2.3.	Zadaća vještaka	
2.4.	Predmet procjene	
2.5.	Svrha procjene	
2.6.	Status zemljišta prema PPU Grad Paga	
2.7.	Primijenjeni propisi i pravilnici	
2.8.	Literatura	
2.9.	Izjava procjenitelja - status procjenitelja i sukob interesa	
3.	IDENTIFIKACIJA, LEGALNOST I LOKACIJA	8
3.1.	Identifikacija prema zemljišnim knjigama	
3.2.	Identifikacija u katastarskom planu	
3.3.	Legalnost nekretnina	
3.4.	Lokacija nekretnina	
4.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	10
4.1.	Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH	
4.2.	Tržište nekretnina	
5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA	13
5.1.	Opis zemljišta	
5.2.	Priključci	
6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	13
6.1.	Odabir metode procjene	
6.2.	Određivanje jedinične cijene zemljišta	
6.3.	Izračun vrijednosti zemljišta	
7.	MISLJENJE - ZAKLJUČAK	23
8.	DOKUMENTACIJA	24
8.1.	Foto dokumentacija	
8.2.	E - Izvadak iz zemljišne knjige	
8.3.	E - Posjedovni list	
8.4.	E - Kopija katastarskog plana	
8.5.	Lokacijska informacija	

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/25-01/341
URBROJ: 514-03-04/02-25-01

Zagreb, 12. svibnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Pavlovec Zabočkog, Pavlovec Zabočki 119 A, OIB: 55855563954, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Zvonka Benjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pavlovec Zabočkog, Pavlovec Zabočki 119 A, OIB: 55855563954, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 12. svibnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pavlovec Zabočkog, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514/UP/17100325013414

prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vladu hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, države i pravne i pravne odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima važno odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje ili djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovan državljnin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražio mišljenje predsjednika Zupanijskog suda u Zagrebu.

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

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

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



DOSTAVITI:
1. Zvonko Benjak, Pavlovac Zubički, Pavlovac Zubički 119 A
2. Pismohtama-ovdje.



2. U V O D

2.1. Općenito:

Temeļjem narudžbe Naručitelja, "STEČAJNA MASA IZA EUROSPEED" d.o.o. iz Zagreba, VI Požariņje 6, OIB: 53128236317, za izradu revizije Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine br. 70-2018-1, koji sam izradio 14.12.2018., ponovo sam pregledao predmet vještačenja - dokumentaciju vezanu za predmetno zemljište, a radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine; sve prema podacima iz dostupne dokumentacije i Prostornom planu uređenja Grada Paga.

Predmet procjene je zemljište z.k.č.br. 8389/828, upisano u z.k.ul. 6350, k.o. Pag.

Datum pregleda: 07.07.2017. godine
Datum kakvoće: 20.05.2025. godine
Datum vrednovanja: 20.05.2025. godine

2.2. Naručitelj:

STEČAJNA MASA IZA EUROSPEED d.o.o.,
10000 ZAGREB, VI Požariņje 6., OIB 53128236317.

2.3. Zadaća vještaka:

Zahtjevom Naručitelja potrebno je izraditi reviziju Procjembenog elaborata br. 70-2018-1, koji sam izradio 14.12.2018, sve radi utvrđivanja nove tržišne vrijednosti nekretnine - zemljišta, usklađene sa sadašnjim stanjem na tržištu nekretnina.

2.4. Predmet procjene:

ZEMLJIŠTE IZVAN ZONE GRADENJA
OTOK PAG - ZONA PAŠKA REBRA
z.k.č.br. 8389/828; k.o. Pag, z.k.ul. 6350.

2.5. Svrha procjene:

utvrđivanje tržišne vrijednosti za potrebe prodaje

2.6. Status zemljišta prema Prostornom planu uređenja Grada Paga

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Paga, utvrđuje se da se zemljište koje je predmet procjene u ovom elaboratu nalazi u obuhvatu Prostornog plana uređenja grada Paga - (Službeni glasnik Zadarske Županije br. 8/03, 6/07; Službeni glasnik grada Paga br. 2/07, 5/13, 2/17, 5/20, 1/21, 3/22), nalazi izvan građevinskog područja.

2.7. Primijenjeni propisi i pravilnici:

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 154/22)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(N.N. 98/18)

c/ Propisi o vlasništvu

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)

d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, NN 128/22)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21 i 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20),

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),

Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),

e/ Propisi jedinica lokalne samouprave

Prostorni plan uređenja Grada Paga - (Službeni glasnik Zadarske
Županije br. 8/03, 6/07; Službeni glasnik grada Paga br. 2/07, 5/13, 2/17,
5/20, 1/21, 12/21, 3/22).

2.8. Literatura:

Željko Ulhir i Branimir Majčica; 2016, Izdavač DGIZ; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

Vladimir Krtalić, 2007, izdavač HDSV, Načela procjene tržišne vrijednosti nekretna,

Bojan Linardić, dipl.ing.arh, Kategorija zemljišta kao sporan pojam prilikom procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

2.9. Izjava procjenitelja - status procjenitelja i sukob interesa -

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina, koji je djelovao kao nepristrana i neovisna stranka.

Utvrđeni iznos tržišne cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Potvrđujem da Procjenitelj 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.

Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:
Zvonko Benjak, dipl.ing.grad.



3. IDENTIFIKACIJA, LEGALITET I LOKACIJA

3.1. Identifikacija prema zemljišnim knjigama

Općinski sud: Općinski sud u Zadru, Zemljišno knjižni odjel u Pagu
Z.K. izvadak: E-Izvadak Općinskog suda u Pagu, z.k. odjel Pag od 20.05.2025.
Katastarska općina: Pag

Uložak broj: 6350
Čestica k.č.br. 8389/828 (u katastru k.č.br. 8612/4), površine 2400,0 m²
(u katastru k.č.br. 8619/7), površine 62842,0 m²
(u katastru k.č.br. 8626/2), površine 148735,0 m²

Opis nekretnine: šuma u Rebarsko
Površina zemljišta: 208.213,00 m²
Vlasnik: EUROSPEED d.o.o. u stečaju, OIB:11414725741, Zagreb, Jankomir 25 u 1/1 dijela.
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige

3.2. Identifikacija prema katastru

Posjedovni list: E-Prijepis Posjedovnog lista od 20.05.2025.
Ured za katastar: Državna Geodetska uprava, Područni ured za katastar Zadar, Odjel za katastar nekretnina Pag
Katastarska općina: PAG

Posjedovni list broj: 3522

Čestica: 1. k.č.br. 8612/4, KOŠLJUN, pašnjak,
Površina parcele: 2400 m²
Posjednik: GRAD PAG, Pag, Branimirova obala 1., OIB: 32150762596.

Čestica: 2. k.č.br. 8619/7, TRI BOKA, šuma
Površina parcele: 62842 m²
Posjednik: GRAD PAG, Pag, Branimirova obala 1., OIB: 32150762596.

Čestica: 3. k.č.br. 8626/2, REBARSKO, pašnjak,
Površina parcele: 148735 m²
Posjednik: GRAD PAG, Pag, Branimirova obala 1., OIB: 32150762596.

NAPOMENA: Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni u oznaci čestice, površini i u vlasniku (posjedniku).

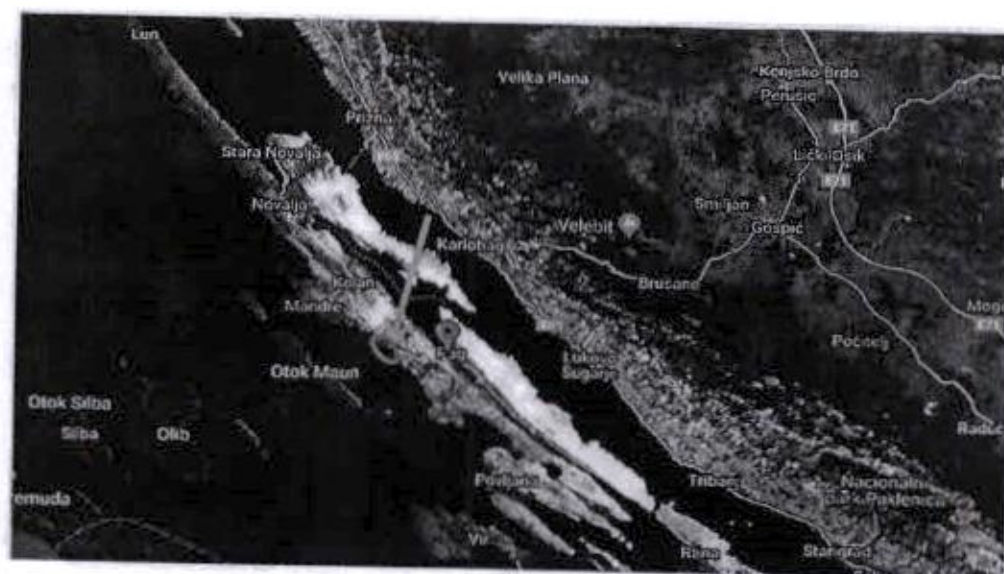
3.3. Legalnost nekretnine

Na zemljištu koje je predmet procjene nema izgrađenih objekata. Zemljište je neodržavana šikara.

3.4. Očevid i lokacija nekretnina

Opis lokacije: Nekretnina se nalazi u Zadarskoj Županiji, na otoku Pagu, južno od naselja Pag u predjelu zvanom "Paška Rebra" na pojasu južno od državne ceste D-106 (cesta Novalja - Pag). Predmetna čestica je nepravilnog oblika, u blagom padu prema jugozapadu, u naravi šumsko zemljište prekriveno niskim raslinjem, neobrađivo.

Makro lokacija



Mikro lokacija:



4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

4.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnosti u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, te stabilizacije cijena nekretnosti nakon toga, u posljednje vrijeme je došlo do povećane aktivnosti na tržištu nekretnosti.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnosti, zbog strukturnih problema ti efekti nisu reflektirali posebno na tržištu nekretnosti.

Strani kupci nekretnosti u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnosti u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnosti. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretnostima.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretnostne projekte.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura domaće ulagače u nekretnosti kao vid ulaganja i očuvanja vrijednosti kapitala. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporiti pandemiju i njezine efekte na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus.

Očekujemo da bi kamatna stopa mogla porasti i usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganje u nekretnosti. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnosti.

Utjecaj na tržište nekretnosti imao je i potres u gradu Zagrebu, potražnja za turističkim nekretnostima i subvencije stambenih kredita.

Niske kamatne stope banaka na oročena sredstva upućuju stanovništvo na ulaganje u nekretnosti i njihovo stavljanje u najam, stoga je pad u nekretnostnom poslovanju manji od očekivanog s obzirom na ukupno stanje gospodarstva u RH.

Tržište RH je i dalje polarizirano pa su tako dijelovi Hrvatske poput Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak transakcijskom padu.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnosti je stranac, koji u tkz. obalnim županijama čine većinu kupaca, a promet se odvija najviše tijekom turističke sezone. Primjećuje se da kupci traže kvalitetnije nekretnosti koje se ne nalaze lako, pa se cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između novijih, uređenijih nekretnosti, koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starijih i slabije održanih, kojima cijena stagnira ili čak pada.

Kriza uzrokovana pandemijom te rat u Ukrajini pokrenuli su val poskupljenja i inflaciju, za koju se procjenjuje da će ubrzo narasti na dvoznamenkasti broj, rezultirali su povećanom potražnjom i ulaganjem u nekretnosti budući da je to najčešći i najprihvatljiviji način očuvanja vrijednosti gotovine.

4.2. Tržište nekretnosti

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnosti koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnosti za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN indeks je u prethodnih godinu dana u stalnom rastu pri čemu je ubrzaniji rast bio u prvoj polovici 2024. godine nakon čega je došlo do blagog usporavanja rasta cijena.

BN indeks je u prosincu 2023. iznosio 201,40, a u mjesecu rujnu 2024. je porastao na 284,80, što je rast od 5,30 % za devet mjeseci. Rast u odnosu na 09/2023 iznosi 6,29 %.

Nekretnine su u ovom trenutku poželjna investicija, kako u Europi, tako i u Republici Hrvatskoj.

Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat.

Kriza uzrokovana pandemijom te rat u Ukrajini pokrenuli su val poskupljenja i inflaciju, za koju se procjenjuje da će ubrzo narasti na dvoznamenkasti broj, rezultirali su povećanom potražnjom i ulaganjem u nekretnine budući da je to najčešći i najprihvatljiviji način očuvanja vrijednosti gotovine. Držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanja interesa za ulaganje u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njezinih efekata na gospodarstvo kao i zaustavljanje rata u Ukrajini, koji donosi promjene na globalnom svjetskom tržištu. Za očekivati je porast kamatnih stopa, što bi moglo smanjiti potražnju i interes za ulaganje u nekretnine.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Glavni generator rasta cijena nekretnina su novo sagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijene uglavnom stagniraju, a na određenim lokacijama i padaju.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina ima još uvijek i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini, koji je definitivno potvrdio da je potres realnost i da moramo planirati životne aktivnosti i stanovanje na drugačiji način. To se prije svega očitovali u polarizaciji cijena nekretnina - sve je veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je najviše utjecao na tržište nekretnina u Zagrebu.

I dalje je se nastavlja trend sve većih razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina na tržištu, a što ukazuje na čestu precijenjenost nekretnina od strane prodavatelja.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U prosincu 2024 godine realizirane cijene su rasle svega 1,8% u odnosu sredinu godine. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2025. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistika>

BN Index

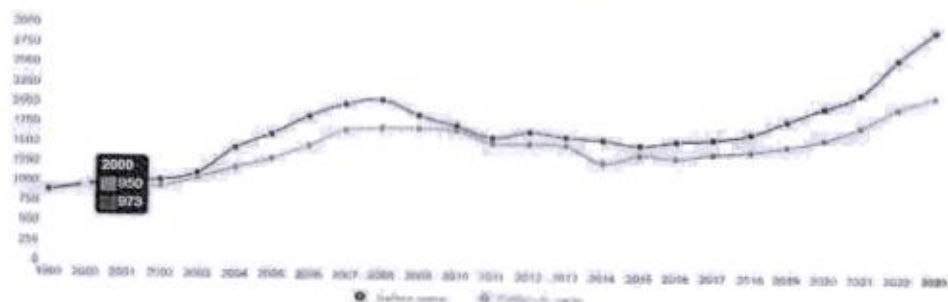
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

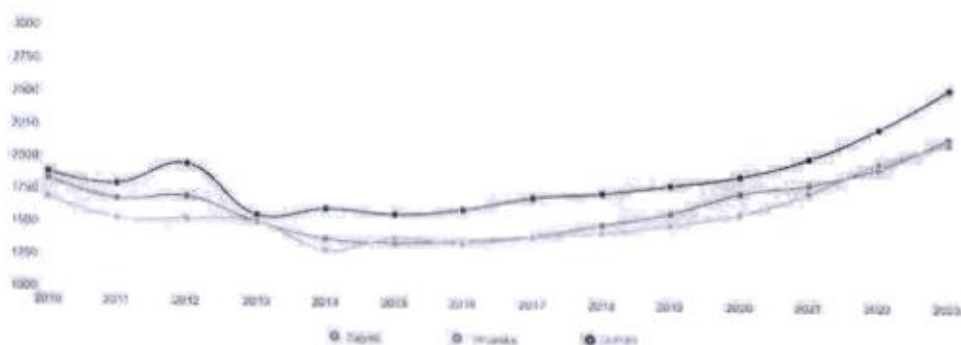
Tražene i postignute cijene

© 2006 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 260: 103–110

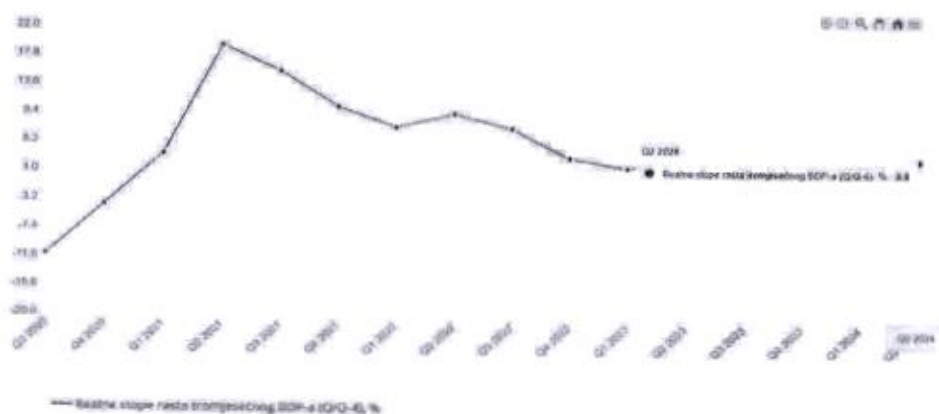


Prosječno postignute cijene

Буде ли одлучено да се изврши, извршиће се у складу са одредбом члана 12. овог Закона, иначе неће извршити. — Да ли одлучено да се изврши, извршиће се у складу са одредбом члана 12. овог Закона, иначе неће извршити.



Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5.1. Opis zemljišta

Nekretnina se nalazi u Zadarskoj Županiji, na otoku Pagu, južno od naselja Pag u predjelu zvanom "Paška Rebra" na pojasu južno od državne ceste D-106 (cesta Novalja - Pag).

Zemljište je neizgrađeno, u naravi šumsko zemljište, makija, u blagom nagibu prema jugozapadu. Pristup do parcela je sa d-106 (cesta Novalja - Pag) i makadamskih šumskih puteva.

Parcele su neobrađive, kamenjar zarastao makijom.

5.2. Priklučci

Na parceli nije izgrađena komunalna infrastruktura i nema mogućnosti na priključenje iste.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

6.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjena tržišne vrijednosti se obavlja prema dokumentaciji pribavljenim od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu i javno dostupnim podacima. Izračun se radi uobičajenim metodama proračuna vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka o realiziranim transakcijama i cijenama u graditeljstvu te sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), kojim je propisano korištenje jedne od metoda.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se 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 nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi).

Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevinu. Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma i zakupa nekretnine. Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je POREDBENA metoda procjene vrijednosti nekretnine:

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora (čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

6.2. Određivanje jedinične cijene zemljišta

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) usporednih nekretnina (čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

6.2.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene je z.k.č.br. 8389/828, k.o. Pag (u katastru čestice k.č.br. 8612/4, k.č.br. 8619/7; k.č.br. 8626/2; k.o. Pag), koja se prema Prostornom planu uređenja grada Paga (Službeni glasnik Zadarske Županije br. 8/03, 6/07; Službeni glasnik grada Paga br. 2/07, 5/13, 2/17, 5/20, 1/21, 12/21, 3/22), nalazi izvan granica građevinskog područja grada Paga,

IZVOD IZ PPU-a - grafički dio

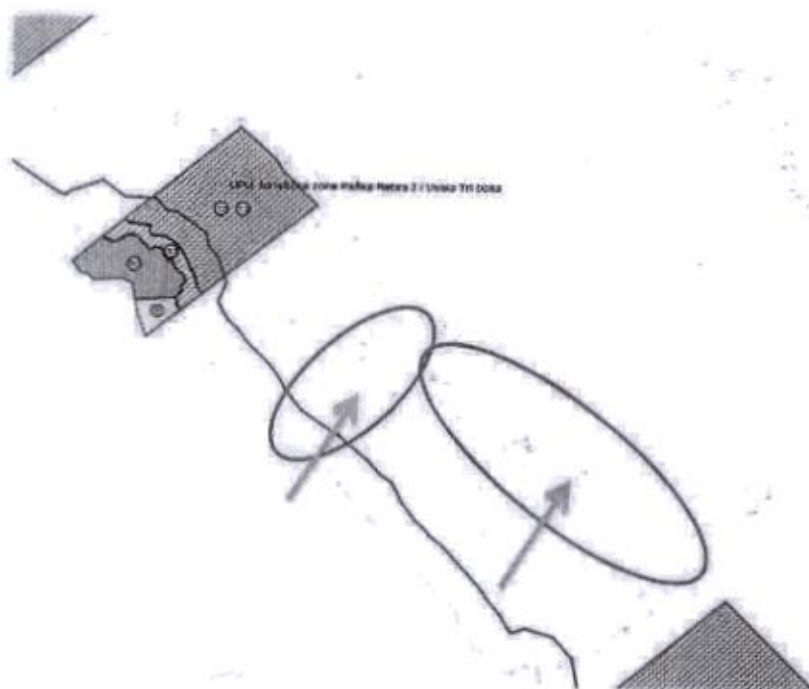
Izvor podataka:

<https://www.zpu-zad-zup.hr/prostorno-uredjenje/prostorni-planovi/ppug-paga>



LEGENDA: RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA GOSPODARSKA NAMJENA

	PROIZVOĐNA PRETVARAČNO INDUSTRIJSKA - I1
	POSLOVNA NAMJENA POSLOVNA NAMJENA - K, KOMUNALNO-SERVISNA - K3
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA TURISTIČKO NASELJE - T2, KAMP - T3
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	REKREACIJSKA NAMJENA UREĐENE MORSKE PLAZE - R3, OSTALI REKREACIJSKI SADRŽAJI - R2
	POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA - E3 ▲ MORSKA SOL, ■ TEHNIČKI GRAĐEVNI KAMEN, ◆ LJEKOVITO BLATO



LEGENDA:

III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PAGA



4.6. GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZONA PAŠKA REBRA

GRANICE:

- GRANICA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA
- GRANICA 100m

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
TURISTIČKO NASELJE - T2
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
PRINOSIŠTE U FUNKCIJI UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE ZONE - P
- REKREACIJSKA NAMJENA
UREĐENA PLAZA - R2 (dopunski dio)
- REKREACIJSKA NAMJENA
UREĐENA MORSKA PLAZA - R2 (morski dio)
- NEIZGRADENI NEUREĐENI DIO

6.2.2. Određivanje jedinične cijene zemljišta

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

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja: <https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji će se koristiti u izračunu vrijednosti zemljišta po usporednoj metodi.

ZEMLJIŠTE IZVAN ZONE GRAĐENJA

6.2.3. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

USPOREDBA 1

Lokacija: Otok Pag - k.č.br. 3896, k.o. Kolan

ID ZKC	0119512
Stavak prodajne	3896/3896
Stavak nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PN)	5154714
Vrsta upisa	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja upisa u ZKC u	18.01.2024
Površina u prostoru	2.660,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	206.035,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	30.084,87
Datum upisa	15.10.2023
POSREDOVAC	
NAPOMENA: na kupoprodajni akti vrsta zemljišta u skladu sa općim pravima je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, navedeno u ovom pregledu je prilikom njegovog naplata.	
• Prilikom predloženja plaćanja PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeno u prikazanu cijenu	NE
• Općenito	NE
Stavak prodajne	PREUZETO OD PN
Cijena u tisuć	KOLAN - DUNDO 3
Površina u prostoru	PZ - OSTALA POLJOPRIVREDNA TLA, ŠUMA, ŠUMSKO ZEMLJIŠTE, PASTIRICI I KAMENJA



Vrijeme transakcije: 4Q2021
Površina: m2 2660,00
Cijena: eur 30.084,87

USPOREDBA 2

Lokacija: Otok Pag - k.č.br. 8819/1, k.o. Pag

ID ZKC	2305009
Stavak prodajne	8819/8819
Stavak nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PN)	5147491
Vrsta upisa	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja upisa u ZKC u	08.05.2025
Površina u prostoru	29.747,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.506.905,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	200.000,00
Datum upisa	09.08.2023
POSREDOVAC	
NAPOMENA: na kupoprodajni akti vrsta zemljišta u skladu sa općim pravima je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, navedeno u ovom pregledu je prilikom njegovog naplata.	
• Prilikom predloženja plaćanja PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključeno u prikazanu cijenu	NE
• Općenito	NE
Stavak prodajne	PREUZETO OD PN
Cijena u tisuć	STARA VINA, MOŠTUNI, MUŠKOVCI - OSTALO
Površina u prostoru	POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUMA
Površina u prostoru	PZ - POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMA I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Vrijeme transakcije: 3Q2023
Površina: m2 29747,00
Cijena: eur 200.000,00

6.2.4. Međuvremensko izjednačenje -

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

13.1.4		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾					
		HOUSE PRICE INDICES ²⁾					
		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.					
		Users are kindly requested to state the source.					
		Indeksi (Q 2015 = 100) ³⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ³⁾					
Godina	Trimestar	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	129,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,68	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,95	137,45	145,45	127,51	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,80	138,18	122,62
	Q4	144,09	124,08	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,26	130,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,89	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,83	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,52	170,65	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,53	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	216,40	189,95	180,95

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Otok Pag - k.č.br. 3696, k.o. Kolari	2.660,00	11,31	4Q2021	124,37	180,96	1,46
2.	Otok Pag - k.č.br. 8819/1, k.o. Pag	29.747,00	6,72	3Q2023	162,69	180,96	1,11
3.	Otok Pag - k.č.br. 1814, k.o. Novaja	3.167,00	10,00	1Q2023	154,22	180,96	1,17

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	16,46
	2.	7,48
	3.	11,73
prosječna vrijednost eur/m2		11,89

6.2.5. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenta za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (eur)		30.084,87	200.000,00	31.670,00
- neto površina (m2)	208213	2.660,00	29.747,00	3.167,00
- cijena zemljišta eur/m2		16,46	7,48	11,73
- datum transakcije		4Q2021	3Q2023	1Q2023
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. oblik	nepravilni	pravokutni	nepravilni	pravokutni
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa		slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
3. izgrađivost kis				
- prilagodba		1	1	1
4. veličina (m2)	208213	2660	29747	3167
- prilagodba		0,80	0,95	0,8
5. mikrolokacija		bolja	slična	bolja
- prilagodba		0,9	1	0,9
6. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
7. Komunalna infrastruktura	ne postoji	ne postoji	ne postoji	ne postoji
- prilagodba		1	1	1
8. Konfiguracija terena	kosina	blaga kosina	blaga kosina	blaga kosina
- prilagodba		1	1	1
9. tereti		nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE	≤ 30%	0,72	0,95	0,72
PRILAGODENA VRIJEDNOST		11,85	7,10	8,45
PROSJEČNA VRIJEDNOST			9,13	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			9,15	eur/m2

6.2.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. 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.

jedin. cijena eur/m ²	prosječna kupoprodajna cijena eur/m ²	odstupanje eur/m ²	odstupanje %	čl. 19. Pravilnika
11,85	9,15	2,70	29,49	zadovoljava
7,10	9,15	-2,05	-22,36	zadovoljava
8,45	9,15	-0,70	-7,67	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	11,85	7,10	8,45
prosječna kupoprodajna cijena	9,15		
Standardna devijacija	2,00		
Dvostruka standardna devijacija	3,99		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	2,70	-2,05	-0,70
Relativno odstupanje od pros. cijene	29,49%	-22,36%	-7,67%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	2,70	2,05	0,70
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

6.3. Izračun vrijednosti zemljišta

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m ²)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost eur/m ²	vrijednost zemljišta eur
8389/828	6350	izuma u Rebarsko	208213	57892	9,15	1.905.148,95
			208213		UKUPNO eur:	1.905.148,95

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti **ZEMLJIŠTE IZVAN ZONE GRAĐENJA**

na adresi: **OTOK PAG - ZONA PAŠKA REBRA**
z.k.č.br. 8389/828; k.o. Pag, z.k.ul. 6350.

predloženi od: **STEČAJNA MASA IZA EUROSPED d.o.o.,**
10000 ZAGREB, VI Požarinje 6., OIB 53128236317.

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost (TV) zemljišta z.k.č.br. 8389/828, k.o. Pag, iznosi:

1.905.000,00 €

TV/NGP = 9,15 EUR/M2

U CIJENU NISU UKLJUČENI POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNOSTI

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnost mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 20. svibnja 2025. godine

Izradio:

Zvonko Benjak, diplom. građ.



8. PRILOZI

1. Foto dokumentacija
2. E - Izvadak iz zemljišne knjige
3. E - Posjedovni list
4. E - Kopija katastarskog plana
5. Lokacijska informacija

1. FOTO DOKUMENTACIJA



Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



2. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAG
Stanje na dan: 20.05.2025. 06:57

Katastarska općina: 321532, PAG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24417/2023
Aktivna plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6350

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8389/828	ŠUMA U REBARSKO			208213	
		UKUPNO:			208213	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	EUROSPED D.O.O. U STEČAJU, OIB: 11414725741, ZAGREB, JANKOMIR 25	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.	<p>8.1 Zaprimiteljeno 03.09.2015.g. pod brojem Z-2557/2015</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1451/2012</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Primiteljeno: 25. rujna 1998. Z-1039/98 Na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu i Sporazuma o osiguranju tražbine vjerovnika-predlagatelja osiguranja zasnivanjem založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja od 26. veljače 1998. solemniziranog kod javnog bilježnika Ljiljane Herceg Miličević iz Zagreba pod posl.br. OU-159/98, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A za iznos 990.000,00 DEM sa 14% godišnjom kamatnom stopom i rokom otplate do 01.05.2001., za korist:</p> <p>CERP, OIB: 38083026711, ULICA IVANA LUČIĆA 6, 10000 ZAGREB</p>	990.000,00 DEM	priglasa sa C5.2 ČESUA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 03.09.2015.g. pod brojem Z-2557/2015 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, - Na temelju Prijedloga HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB: 87939104217, ovjerene po javnom bilježniku Željki Picukarić iz Zagreba, broj: OV-2532/15 od 31.08.2015. godine i Izjave o promjeni ovlaštenika založnih prava (hipoteka), ovjerenog po javnom bilježniku Ljiljani Herceg Miličević iz Zagreba, broj: OV-6368/15 od 31.08.2015. godine, Specijalne punomoći od 03.08.2015. godine i Punomoći od 30.07.2015. godine, UKNJIŽUJE SE PROMJENA OVLAŠTENIKA ZALOŽNOG PRAVA uknjiženog na nekretnini upisane u A-I, a koje založno pravo je uknjiženo u Teretnom listu - pod C 5.2. ovosudnim rješenjem posl. broj Z-1451/2012 odnosno pod posl. brojem Z-1039/98 u korist HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, u iznosu od 990.000,00 DEM, za korist cesionara: CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, Zagreb, I. Lučića 6, OIB:38083028711.		CESUA na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 03.09.2015.g. pod brojem Z-2557/2015 Prvenstveni red upisa: Z-1451/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Primljeno: 25. rujna 1998. Z-1040/98 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu i Sporazuma o osiguranju tražbine vjerovnika-predlagatelja osiguranja zasnivanjem založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja od 27. travnja 1998. solemniziranog kod javnog bilježnika Ljiljane Herceg Miličević iz Zagreba pod posl.br. OU-163/98, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A za iznos od 19.772.825,82 kn, 2.200.000,00 CHF i 1.200.000.000,00 ITL, za korist: CERP, OIB: 38083028711, ULICA IVANA LUČIĆA 6, 10000 ZAGREB	19.772.825,82 KN	2.200.000,00 CHF 1.200.000.000,00 ITL prijenos sa C5.3 CESUA
7.2	Zaprimljeno 03.09.2015.g. pod brojem Z-2557/2015 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, - Na temelju Prijedloga HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB: 87939104217, ovjerene po javnom bilježniku Željki Picukarić iz Zagreba, broj: OV-2532/15 od 31.08.2015. godine i Izjave o promjeni ovlaštenika založnih prava (hipoteka), ovjerenog po javnom bilježniku Ljiljani Herceg Miličević iz Zagreba, broj: OV-6368/15 od 31.08.2015. godine, Specijalne punomoći od 03.08.2015. godine i Punomoći od 30.07.2015. godine, UKNJIŽUJE SE PROMJENA OVLAŠTENIKA ZALOŽNOG PRAVA uknjiženog na nekretnini upisane u A-I, a koje založno pravo je uknjiženo u Teretnom listu - pod C 5.3. ovosudnim rješenjem posl. broj Z-1451/2012 odnosno pod posl. brojem Z-1040/98 u korist HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, u iznosu od 19.772.825,82 KN, 2.200.000,00 CHF i 1.200.000,00 ITL i ostalih nuzgredica; za korist cesionara: CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, Zagreb, I. Lučića 6, OIB:38083028711.		CESUA na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 03.09.2015.g. pod brojem Z-2557/2015 Prvenstveni red upisa: Z-1451/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Primljeno: 25. rujna 1998. Z-1041/98 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu i Sporazuma o osiguranju tražbine vjerovnika-predlagatelja osiguranja zasnivanjem založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja od 27. travnja 1998. solemniziranog kod javnog bilježnika Ljiljane Herceg Miličević iz Zagreba pod posl.br. OU-166/98-1, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A za iznos od 31.367.649,77 kn, 19.695,00 USD te 1.400.000,00 DEM za korist: CERP, OIB: 38083028711, ULICA IVANA LUČIĆA 6, 10000 ZAGREB	31.367.649,77 KN	19.695,00 USD 1.400.000,00 DEM prijenos sa C5.4 CESUA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 03.09.2015.g. pod brojem Z-2557/2015 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, - Na temelju Prijedloga HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB: 87939104217, ovjerene po javnom bilježniku Željki Picukarić iz Zagreba, broj: OV-2532/15 od 31.08.2015. godine i Izjave o promjeni ovlaštenika založnih prava (hipoteka), ovjerenog po javnom bilježniku Ljiljani Herceg Miličević iz Zagreba, broj: OV-6368/15 od 31.08.2015. godine, Specijalne punomoći od 03.08.2015. godine i Punomoći od 30.07.2015. godine, UKNJIŽUJE SE PROMJENA OVLAŠTENIKA ZALOŽNOG PRAVA uknjiženog na nekretnini upisane u A-i, a koje založno pravo je uknjiženo u Teretnom listu - pod C 5.4, ovosudnim rješenjem posl. broj Z-1451/2012 odnosno pod posl. brojem Z-1041/98 u korist HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., OIB: 87939104217, Zagreb, u iznosu od 31.367.649,77 KN, 19.695,00 USD, 1.400.000,00 DEM i ostalih nuzgredica, za korist cesionara: CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, Zagreb, I. Lučića 6, OIB:38083028711.		CESUA na 8.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 31.10.2017.g. pod brojem Z-25619/2017 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Stečajne mase Eurosped d.o.o., Zagreb, Jankomir 25 izjavljenog protiv rješenja ovog suda posl.br. Z-2557/2015 od 18. prosinca 2015. g., na nekretninama koje se sastoje od k.č. 8166/1 u zk.ul. 6348, k.č. 8166/8 u zk. ul. 6349 i k.č. 8389/828 u zk.ul. 6350 sve k.o. Pag, a na temelju rješenja Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Pagu posl.br. gornji od 17. lipnja 2021. g.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2025.

3. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

k.č.br. 8612/4, k.o. Pag



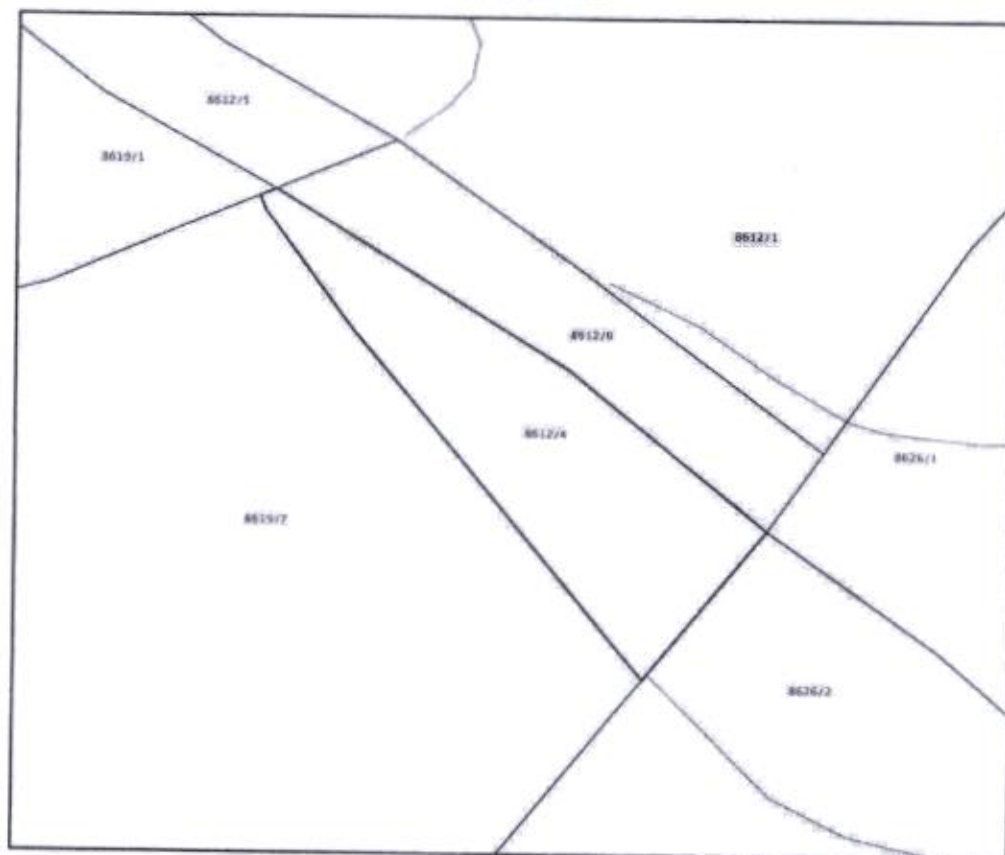
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAG

Stanje na dan: 20.05.2025.

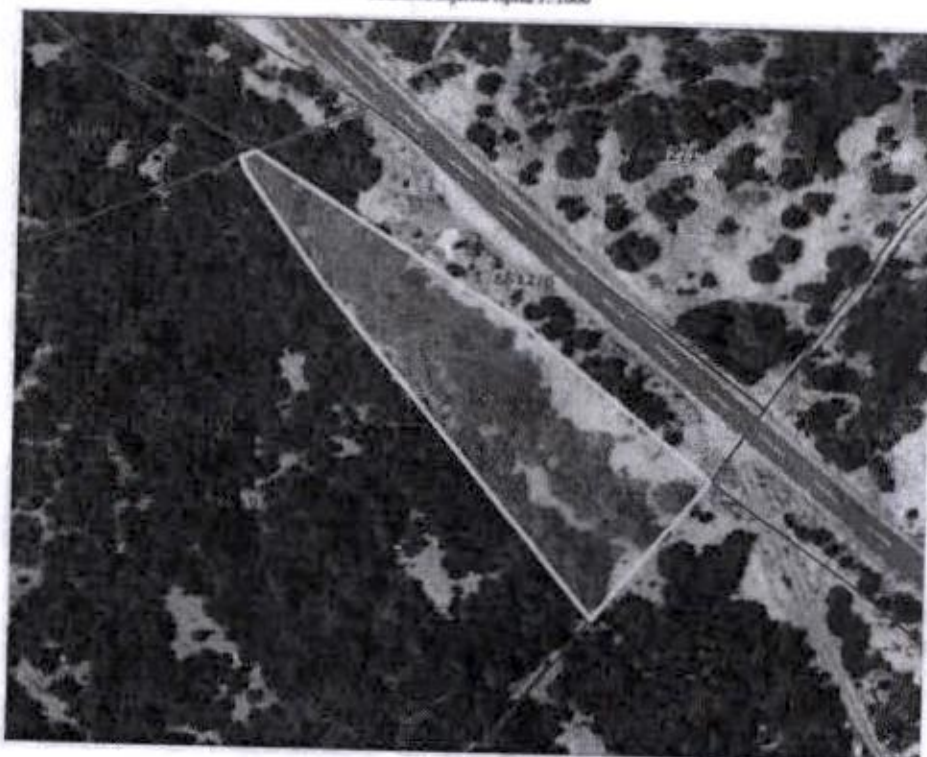
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PAG
k.č.br.: 8612/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:5000



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispis: 1:1000



Datum ispis: 28.10.2018

k.č.br. 8619/7, k.o Pag



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAG

Stanje na dan: 20.05.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

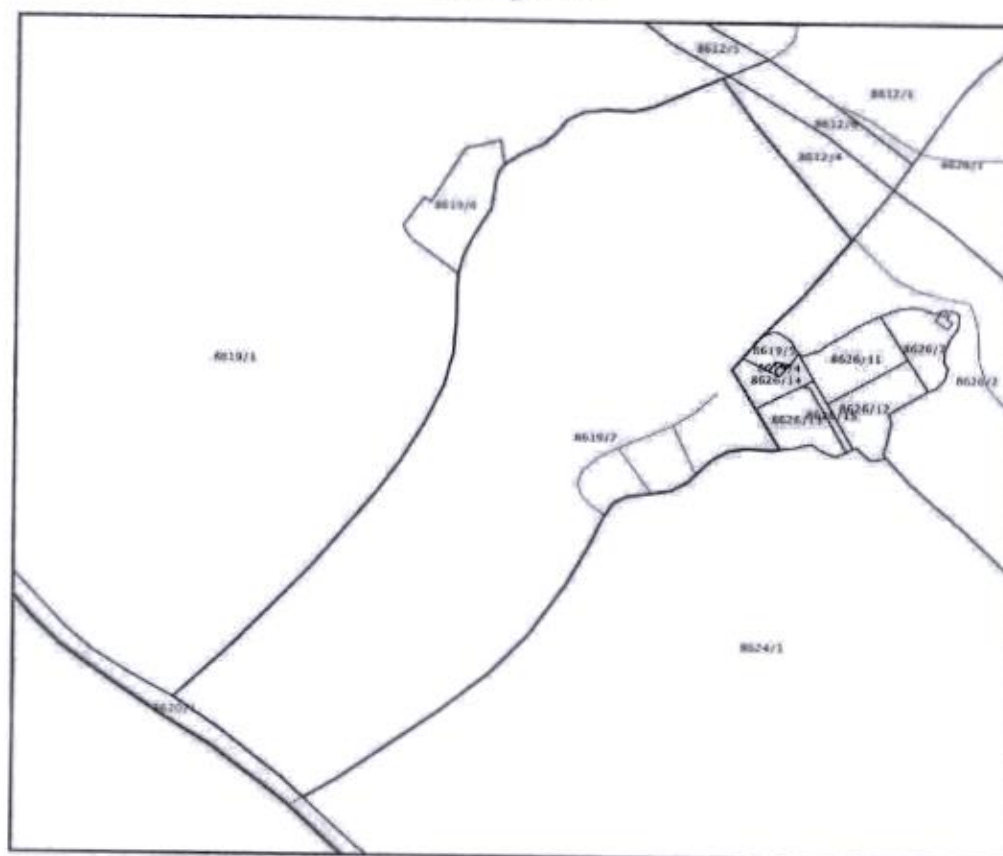
K.o. PAG

k.č.br.: 8619/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000

Izvorno mjerilo 1:5000



k.č.br. 8619/7, k.o Pag

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



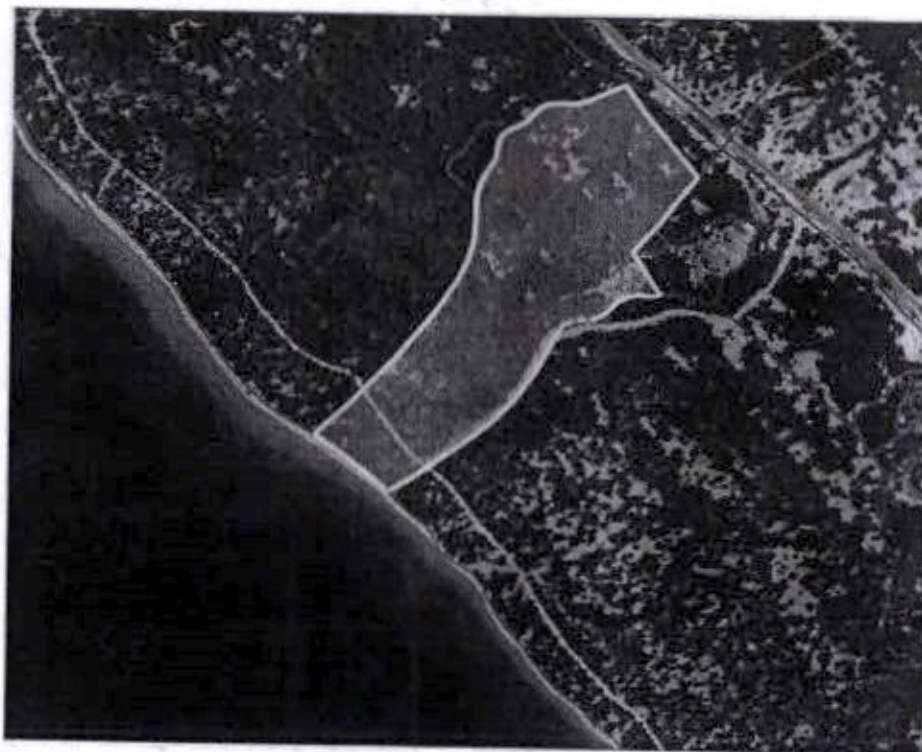
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PAG, 321532
k.č. br.: 8619/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priljubno mjerilo ispis: 1:5000
Izvorito mjerilo plana 1:5000



Datum ispis: 28.10.2018

1 of 1

10/28/2018, 8:53 PM

k.č.br. 8626/2, k.o Pag



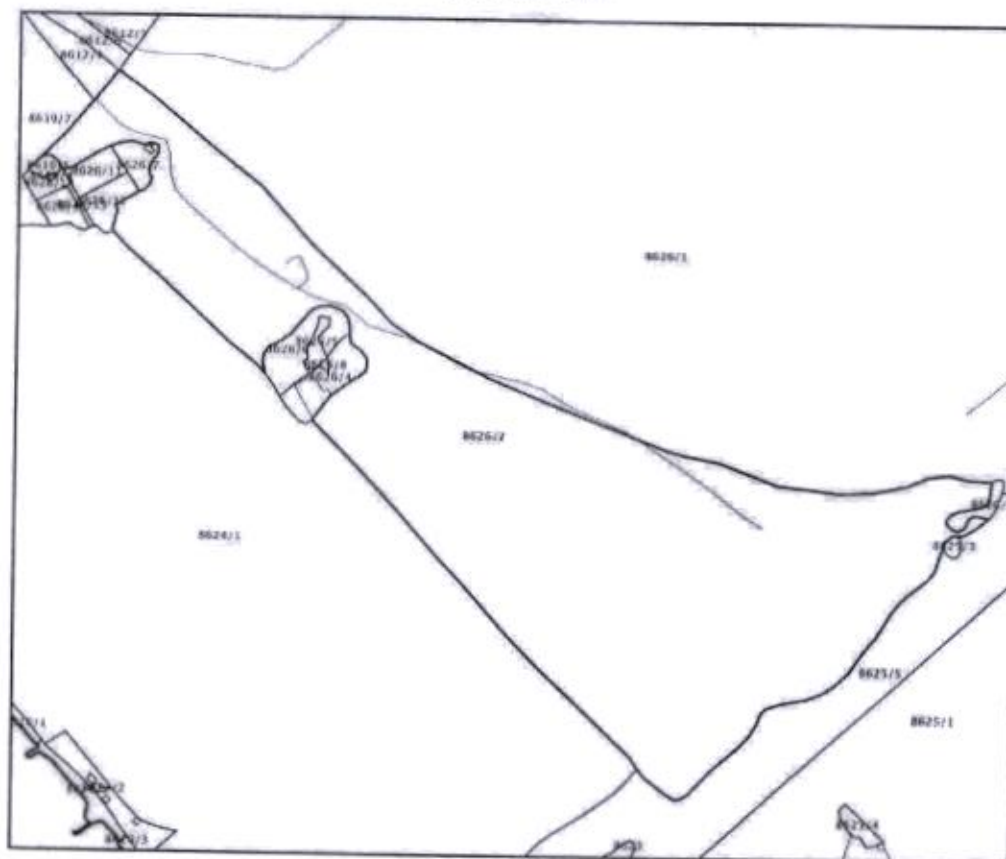
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAG

Stanje na dan: 20.05.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PAG
k.č.br.: 8626/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000
Izvorno mjerilo 1:5000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAG

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PAG, 321532
k.č. 8626/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispis: 1:5000
Izvorno mjerilo plana: 1:5000



Datum ispis: 28.10.2018

1 of 1

10/28/2018, 8:55 PM

4. E-POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PAG

NESLUŽBENA KOPIJA

Štampe na dan: 20.05.2025. 07:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PAG (Mbr. 321532)

Posjedovni list: 3522

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"GRAD PAG", BRANIMIROVA OBALA 1, 23230 PAG, HRVATSKA	32150762596

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8599/2	OGRADA	145950	41		
			ŠUMA	145950			
		8612/3	TRI BOKA	33179	41		
			PAŠNJAK	21075			
			ŠUMA	12104			
		8612/4	KOŠLJUN	2400	52		
			PAŠNJAK	2400			
		8614	ŠIROKA PUNTA	296488	21		
			ŠUMA	296488			
		8619/1	TRI BOKA	211443	41		
			ŠUMA	196443			
			PAŠNJAK	15000			
		8619/7	TRI BOKA	62842	41		
			ŠUMA	62842			
		8625/5	GRM-JUŽNI	51769	41		
			PAŠNJAK	51769			
		8626/2	REBARSKO	148735	41		
			PAŠNJAK	148735			
		11097/1	VODICE	137	27		
			PAŠNJAK	137			
		11097/2	VODICE	123	27		
			PAŠNJAK	123			
		11245/1	BRUŠEL	572	35		
			PAŠNJAK	572			
		11289/6	GRADAC	1187	34		
			PAŠNJAK	1187			

5. LOKACIJSKA INFORMACIJA

Za područje koje je predmet procjene nije došlo do promjene prostorno planske dokumentacije te u cijelosti važi Lokacijska informacija u prilogu.



REPUBLIKA HRVATSKA
Zadarska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i
komunalne poslove
Ispostava Pag

KLASA: 350-05/16-10/000090
URBROJ: 2198/1-07-05/1-16-0007
Pag, 12.12.2018.



ZVONKO BENJAK, HR-49210 ZABOK, K.Š.
Gjalskog 2

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č. 8624/1, 8624/2, 8612/4, 8619/7, 8626/2 i 8619/1;
k.o. Pag, grad Pag, sljedeće informacije:

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 106/17).
- Program prostornog uređenja Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 50/99 i 84/13).
- Prostorni plan Zadarske županije ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 25/09, 3/10, 15/14 i 14/15).
- Prostorni plan uređenja Grada Paga ("Službeni glasnik Zadarske županije", broj 08/03 i 06/07 i "Službeni glasnik Grada Paga", broj 02/07, 05/13 i 02/17) (dalje PPUG)

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

- Uvidom u kartografski prikaz 4.6. PPUG-a utvrđeno je da se k.č. 8619/1, k.o. Pag nalazi djelomično:
 - u neizgrađenom neuređenom dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene - T2, T3 - Paška rebra 2/Uvala tri boka,
 - u neizgrađenom neuređenom dijelu građevinskog područja izvan naselja rekreacijske namjene - uređena plaža - R3 (kopneni dio),
 - izvan građevinskog područja.
- Uvidom u kartografski prikaz 4.6. PPUG-a utvrđeno je da se k.č. 8624/1, 8624/2, 8612/4, 8619/7 i 8626/2; sve k.o. Pag nalaze izvan građevinskog područja.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA

INVESTITOR: ZVONKO BENJAK, HR-49210 ZABOK, K.Š. Gjalskog 2, OIB 6585555954
KLASA: 350-05/16-10/000090, URBROJ: 2198/1-07-05/1-16-0007

ID: P20181031-316742-225

STRANA: 1/1

3. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

- U prilogu Vam dostavljamo izvod iz grafičkog dijela PPUG-a koji sadrži područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

4. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

- postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja samo za dijelove k.č. 8625/1, k.o. Pag koji se nalaze u neizgrađenom neuređenom dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja; urbanistički plan nije donesen

5. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

- izmjena i dopuna PPUG-a temeljem "Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Paga" ("Službeni glasnik Grada Paga", broj 3/18)

6. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

- Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, Ispostava Pag, Bana Josipa Jelačića 8a, 23250 Pag u uredovno vrijeme nadležnog tijela (utorkom i četvrtkom od 08:30 do 12:00 sati),
- na www.zadarska-zupanija.hr.

7. Napomene:

- Ostale podatke iz članka 36. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13. i 65/17.) nije moguće ishoditi do uspostave informacijskog sustava u skladu s Uredbom iz članka 37. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13. i 65/17.).
- Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.
- Odredbom članka 123. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13. i 65/17.), propisano je da se u slučaju protivnosti prostornog plana niže razine prostornom planu više razine prilikom izdavanja akta za provedbu prostornog plana primjenjuje prostorni plan više razine (stavak 1.). U slučaju protivnosti odredbe, odnosno dijela prostornog plana lokalne razine užega područja odredbi, odnosno dijela prostornog plana lokalne razine širega područja prilikom izdavanja akta za provedbu prostornog plana primjenjuje se odredba, odnosno dio prostornog plana širega područja (stavak 2.).
- Ova lokacijska informacija prestaje važiti stavljanjem van snage odnosno izmjenom i/ili dopunom prostornih planova iz točke 1. ove lokacijske informacije.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 40,00 kuna na propisani račun ovoga tijela.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA

INVESTITOR: ZVONKO BENJAK, HR-49210 ZABOK, K.Š. Galskog 2, OIB 55355663954

KLASA: 350-05/18-10/000000, URBROJ: 2198/1-07-05/1-18-0007

ID: P20181031-316742-225

STRANA 2/3

VOĐITELJICA ISPOSTAVE
Katarina Hajdinic, mag.ing.arch.



Hajdinic

DOSTAVITI:

1. Naslovu,
2. U spis, ovdje.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA
INVESTITOR: ZVONKO BEBIAK, HR-40210 ZABOK, K.Š. Grlskog 2, OIB 65855583954
KLASA: 550-05H6-10-000090, UDRUŽ: 2190/1-07-05/1-18-0007
ID: P20181031-010742-225

STRANA 03