

13 -01- 2017

28. 7. 2017

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Dražen Džepina dipl.ing.građ.

Privlačka 8, 23 000 Zadar ; mob.098/272-665 ; e-mail: ured.dzepina@email.t-com.hr

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Građevinska zemljišta

LOKACIJA: č.z. 3689/1, 3689/12, 3689/17, 3689/18, 3689/19 i 3689/20, K.O. Crno

NARUČITELJ: OPĆINSKI SUD U ZADRU, Poslovni broj: 29 : Ovr-125/2015-33

VLASNIK: Vidi izvadak iz zemljišne knjige-vlastovnica

ELABORAT BROJ: 03-01-2017

VRIJEDNOST: 615.000,00 € ili 4.648.839,12 kn



U Zadru, siječanj 2017. godine

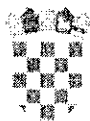


Dražen Džepina dipl.ing.građ.

SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU.....	3
2. UVOD.....	4
a) ZADATAK.....	4
b) PODACI O OČEVIDU.....	4
3. NALAZ.....	5
a) LOKACIJA NEKRETNINE.....	5
b) IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	7
- elzvadak IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	8
- katastar.....	14
c) OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE.....	15
- FOTODOKUMENTACIJA.....	16
d) PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	17
4. PROCJENA.....	21
a) IZBOR METODE PROCJENJIVANJA.....	21
5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	23
6. ZAKLJUČAK.....	25

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su-638/16
Zadar, 5. prosinca 2016.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

r i j e š i o j e

1. Dražen Džepina, dipl. ing. građ., iz Zadra, Privlačka br. 8, rođen 6. rujna 1961. u Kninu, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.

2. Imenovanu se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 5. prosinca 2016. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

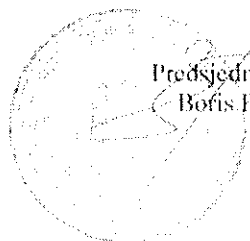
Dana 23. studenog 2016. Dražen Džepina, dipl. ing. građ., iz Zadra, podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina.

Imenovanu je uz zamolbu dostavio: popis izvršenih vještačenja, izvješće o nekažnjavanju, policu Croatia osiguranja broj: 078180011054, preslike rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-514/12 od 22. studenog 2012 i broj: 4. Su: 542/14 od 16. ožujka 2015.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 514/12 od 22. studenog 2012., utvrđeno je da je Dražen Džepina, dipl. ing. građ., iz Zadra, ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke. Rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 512/12 od 16. ožujka 2016. proširuje se djelatnost sudskog vještaka Dražena Džepine na stalnog sudskog vještaka za procjene nekretnina.

Dostavljenom policom Croatia osiguranja broj: 078180011054 utvrđeno je da je osiguranik Dražen Džepina osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 10. studenog 2016. do 10. studenog 2017. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovanu ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.


Predsjednik suda
Boris Babić

2. UVOD

a) ZADATAK

Zaključkom Općinskog suda u Zadru od 25. studenog 2016.g. određen sam za vještaka u ovršnom predmetu pod poslovnim brojem 29 : Ovr-125/2015-33, ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb, protiv ovršenika Euromakine d.o.o. za trgovinu i usluge, Put Bana 8, Dugopolje.

Svrha vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina (građevinsko zemljište) i to čest.zem. 3689/1, k.o. Crno, z.k. uložak 1193, čest.zem. 3689/12, k.o. Crno, z.k. uložak 1166, čest.zem. 3689/17, k.o. Crno, z.k. uložak 1194, čest.zem. 3689/18, k.o. Crno, z.k. uložak 1195, čest.zem. 3689/19, k.o. Crno, z.k. uložak 1196, čest.zem. 3689/20, k.o. Crno, z.k. uložak 1197.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje vrijednosti nekretnine, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

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

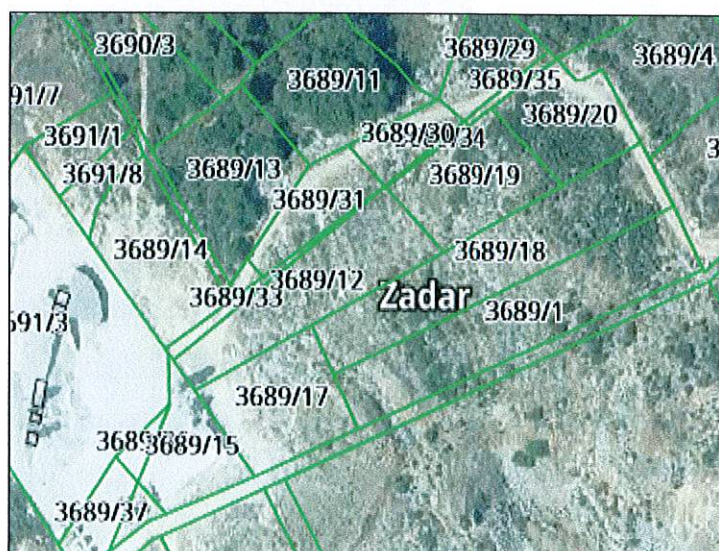
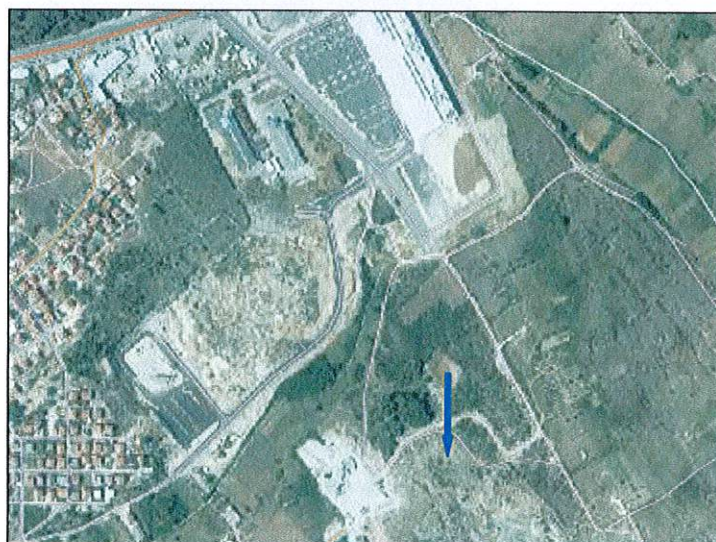
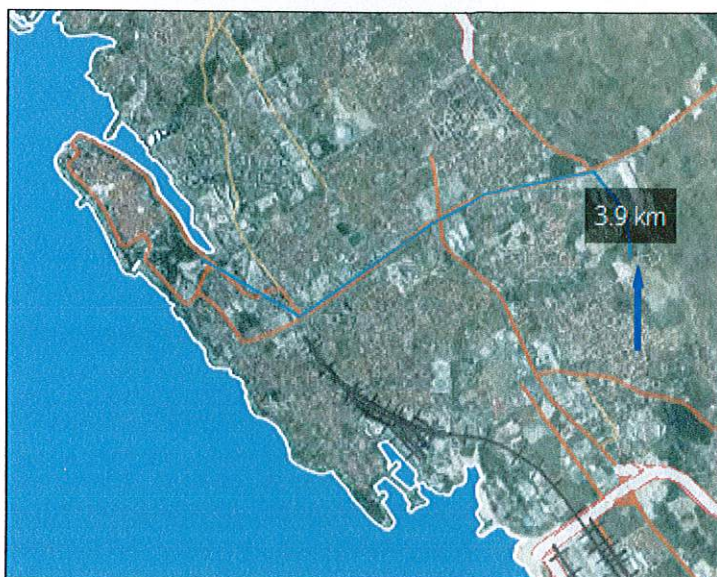
b) PODACI O OČEVIDU

Očevid na predmetnim nekretninama izvršen je 03.siječnja 2017.g., kada je obavljen pregled i fotografiranje nekretnine. Za potrebe očevida, izrade procjene dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- geodetska skica sudskog očevida
- preslik izvatka iz zemljišne knjige

3. NALAZ

a) LOKACIJA NEKRETNINE



Predmetna zemljišta evidentirana su kao: čest.zem. 3689/1, k.o. Crno, z.k. uložak 1193, čest.zem. 3689/12, k.o. Crno, z.k. uložak 1166, čest.zem. 3689/17, k.o. Crno, z.k. uložak 1194, čest.zem. 3689/18, k.o. Crno, z.k. uložak 1195, čest.zem. 3689/19, k.o. Crno, z.k. uložak 1196, čest.zem. 3689/20, k.o. Crno, z.k. uložak 1197.

Zemljišta koja su predmet ove procjene nalaze na rubnom istočnom dijelu grada Zadra predio Sokin Brig. Nalaze se cca 4 km od centra grada.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Zadra predmetna zemljišta nalaze se u građevinskom području, poslovna namjena-pretežno trgovačka za koje je potrebno donijeti UPU tj. nalaze se u neizgrađenom djelu građevinskog zemljišta. Do donošenja naprijed navedenog UPU-a nije moguće ishoditi potrebne akte građenja zgrada na područjima unutar njegovog obuhvata.

b) IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

- izvadak IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Zk. Uložak: 1193, 1166, 1194, 1195, 1196, 1197

Katastarska općina: Crno

Čestica: č.z.3689/1, č.z.3689/12, č.z.3689/17, č.z.3689/18, č.z.3689/19 i č.z.3689/20

Opis nekretnine: Neizgrađeno građevinsko zemljište-potrebno donijeti UPU

Vlasnik: Vidi izvadak iz zemljišne knjige-vlastovnica

Namjena: Poslovna namjena-pretežno trgovačka



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 02.01.2017. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334626, CRNO

Broj ZK uložka: 1193

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3689/1	KAMENOLOM			2956	
		UKUPNO:			2956	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1	
2.2	Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013 ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP- I/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstačajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12) na teret čest. br. 3689/1, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe.	na 2 (2.1)
2.3	Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015 Zabilježuje se ovrha pod C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015.	na 2 (2.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.			
13.1	Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I, POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU (U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn (slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna) ,uvećano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist : ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2	29.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
14.			



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
 Stanje na dan: 02.01.2017. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334626, CRNO

Broj ZK uložka: 1166

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3689/12	KAMENOLOM			2098	
2.	3689/34	PAŠNJAK			32	
3.	3689/35	PAŠNJAK			104	
		UKUPNO:			2234	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1	
2.2	Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013 ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-1/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predračajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12) na teret čest. br. 3689/12, čest. br. 3689/34, čest. br. 3689/35 uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe.	na 2 (2.1)
2.3	Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015 Zabilježuje se ovrha pod C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015.	na 2 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.			
13.1	Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU (U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn (slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist : ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2	29.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
14.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 02.01.2017. 23:18

Katastarska općina: 334626, CRNO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1194

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3689/17	KAMENOLOM			1602	
		UKUPNO:			1602	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1	
2.2	Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013 ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-I/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predračajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12) na teret čest. br. 3689/17, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe.	na 2 (2.1)
2.4	Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015 Zabilježuje se ovrha pod C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015.	na 2 (2.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.			
13.1	Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU (U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn (slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist : ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2	29.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
14.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 02.01.2017. 23:18

Katastarska općina: 334626, CRNO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1195

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	3689/18	KAMENOLOM			2859	
		UKUPNO:			2859	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1	
2.2	Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013	na 2 (2.1)
	ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP- I/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12) na teret čest. br. 3689/18, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe.	
2.3	Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015	na 2 (2.1)
	Zabilježuje se ovrha C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.			
13.1	Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011	29.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU (U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn (slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna) ,uvecano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist : ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2		
14.			



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 02.01.2017. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334626, CRNO

Broj ZK uložka: 1196

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3689/19	KAMENOLOM			1545	
		UKUPNO:			1545	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1	
2.2	Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013 ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-1/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predračajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12) na teret čest. br. 3689/19, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranja postupka predstečajne nagodbe.	
2.3	Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015 Zabilježuje se ovrha C-14.1, odnosno pod Z-3488/2015.	na 2 (2 1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.			
13.1	Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU (U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn (slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist : ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2	29.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
14.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 02.01.2017. 23:18

Katastarska općina: 334626, CRNO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3488/2015
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1197

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3689/20	KAMENOLOM			1238	
		UKUPNO:			1238	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
EUROMAKINA D.O.O., OIB: 35305886927, SPLIT, PUT MOSTINA 1		
2.2	Zaprimljeno 31.05.2013.g. pod brojem Z-7015/2013 ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Nagodbenog vijeća Fine Regionalni centar Zagreb Klasa:UP-1/110/07/12-01/901, Ur. br. 04-06-13-901-33 od 15. svibnja 2013. godine i članka 50 Zakona o financijskom poslovanju i predstajnoj nagodbe (NN 108/12, 144/12) na teret čest. br. 3689/20, uknjiženog prava vlasništva EUROMAKINA d.o.o., OIB: 35305886927, iz Dugopolja, Put Bana 8, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	na 2 (2.1)
2.3	Zaprimljeno 12.03.2015.g. pod brojem Z-3488/2015 Zabilježuje se ovrha pod C-15.1, odnosno pod Z-3488/2015.	na 2 (2.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.			
14.1	Zaprimljeno 01.03.2011.g. pod brojem Z-1783/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, DODATAK UGOVORA I. POD OV.1502/11 25.02.2011, UGOVOR O KREDITU (U ZBIRCI ISPRAVA POD Z.6921/09) 13.07.2009, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.000.000,00 kn (slovima: dvadesetdevetmilijuna kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove sve prema uvjetima iz Ugovora o zalogu , te I.Dodatka tom Ugovoru, za korist : ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB PAROMLINSKA 2	29.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
15.			

- KATASTAR



c) OPIS ZATEČENOG STANJA

Zemljišta koja su predmet ove procjene nisu ograđena, zapuštena su i neodržavana. Zemljište je obraslo makijom i na njemu ima deponiranog otpadnog materijala. Pristupni put također je zakrčen otpadnim građevinskim materijalom. Na predmetnim zemljištima nema infrastrukturnih priključaka. Veličina i oblik zemljišta su zadovoljavajući. Pristup zemljištima je makadamskim putem koji je zakrčen otpadnim građevinskim materijalom i šutom.

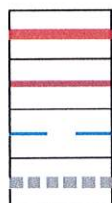
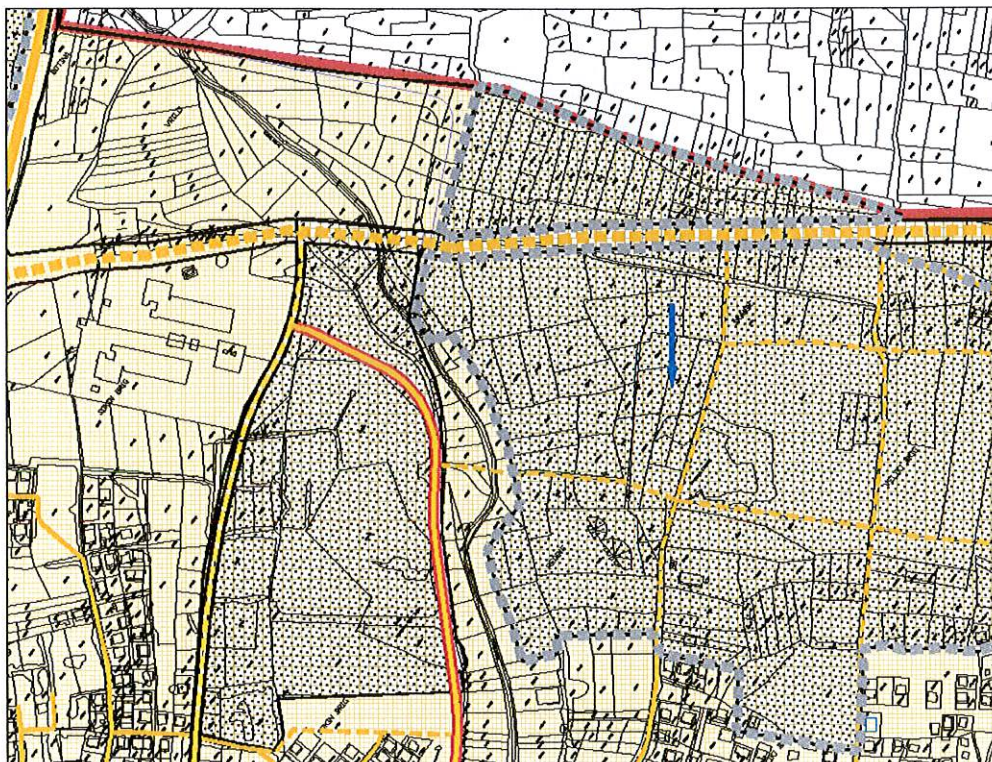
- FOTODOKUMENTACIJA



d) PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Nije dostavljena.

Za procjenu su korišteni podaci sa internet stranica Grada Zadra.



granica građevinskog područja

prostor ograničenja 1000 m pojas kopna

prostor ograničenja 300 m pojas mora

obuhvat obvezne izrade UPU-a

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



izgrađeni dio građevinskog područja



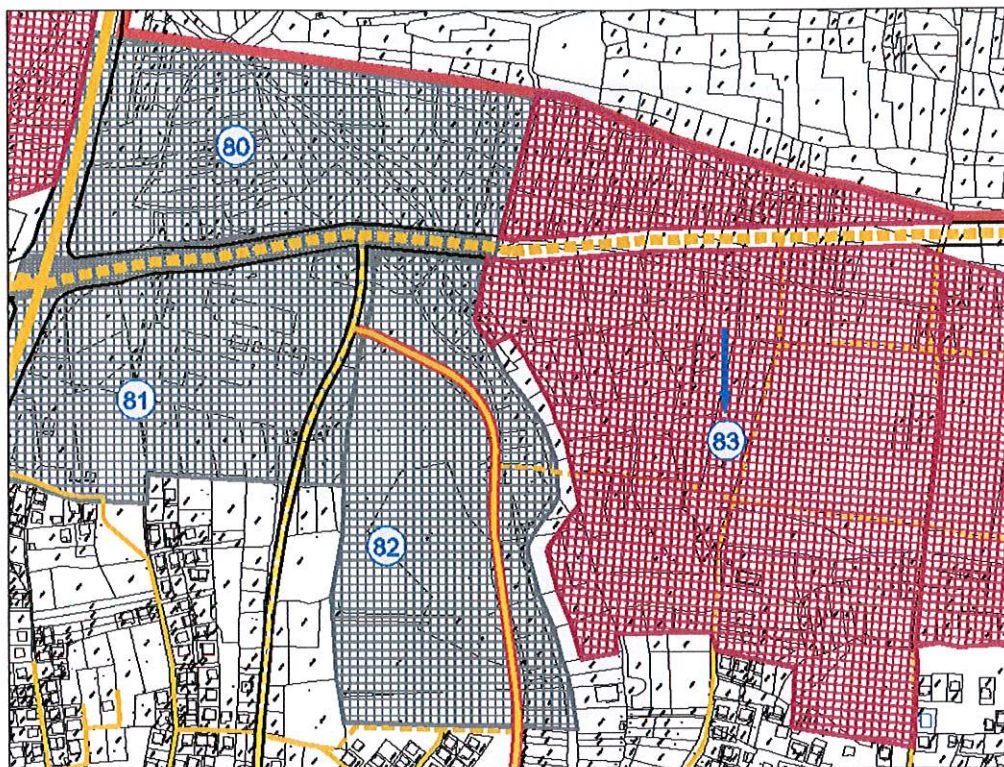
**izgrađeni dio građevinskog područja
planiran za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju**



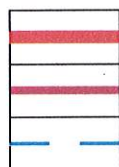
nelzgrađeni dio građevinskog područja



neuređeni dio građevinskog područja



GRANICE:



granica građevinskog područja

prostor ograničenja 1000 m pojas kopna

prostor ograničenja 300 m pojas mora



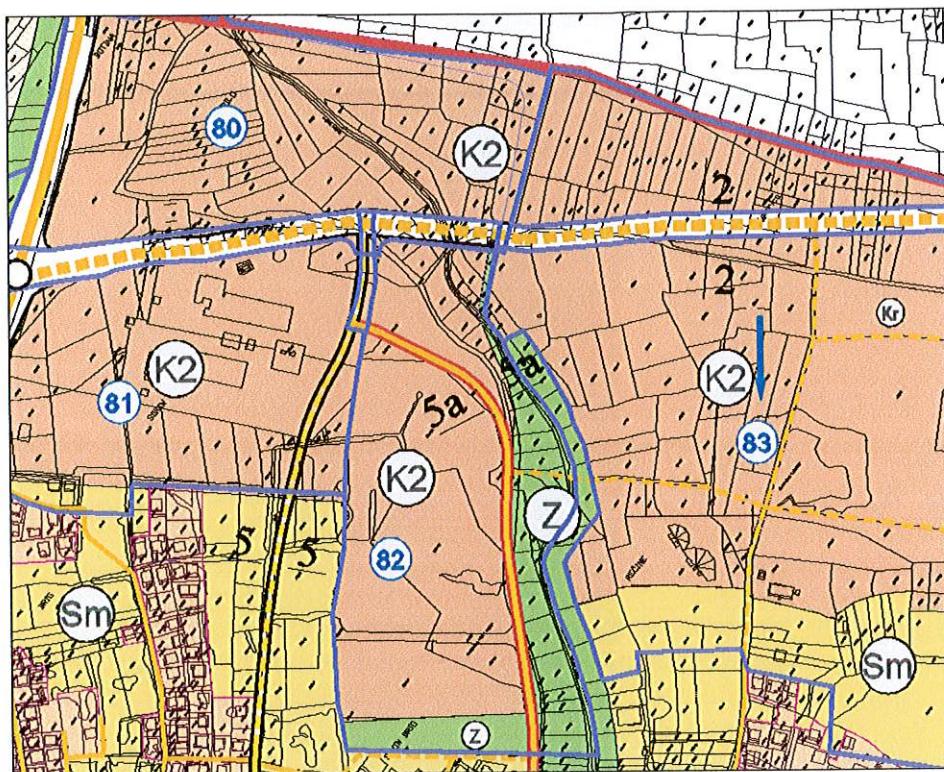
redni broj provedbenog dokumenta prostornog uređenja



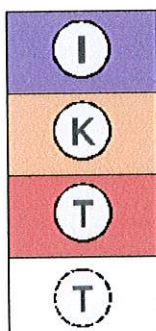
planovi čija je izrada obvezna

planovi koji ostaju na snazi

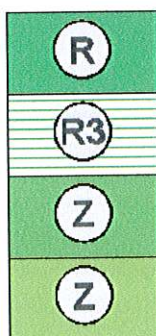
područja obuhvata provedbe arhitektonsko-urbanističkih
natječajna ili prostorno - prometnih studija



gospodarska namjena



- proizvodna
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2
- poslovna
pretežito trgovačka - K2, komunalno servisna - K3, reciklažno dvorište - Kr
- ugostiteljsko-turistička
hotel - T, hotelsko naselje - T1
- planirani gradski hoteli



- sportsko-rekreacijska namjena
golf igralište - R1, sport i rekreacija - R2, uređena plaža - R3, rekreacija - R5
- kupalište - R3
- javne zelene površine
javni park - Z1, odmorilište, vrt - Z3
- zaštitne zelene površine

81. DPU industrijsko-skladišno-servisne zone "Kosa" (Službeni glasnik Grada Zadra 4/00, 10/12)
82. DPU područje ex kamenolom Puta (Službeni glasnik Grada Zadra 6/08)
87. UPU trajektnog terminala Zadar (Službeni glasnik Grada Zadra 7/00)
88. UPU industrijsko-skladišne zone "Gaženice" (Službeni glasnik Grada Zadra 32/10)
90. UPU industrijske zone Barbaričine u Zadru (Službeni glasnik Grada Zadra 1/06, 28/10, 14/11)
91. UPU lučice Puntamika (Službeni glasnik Grada Zadra 10/16)

II. Planovi - izrada kojih je obvezna

1. UPU Sv.Petar – Diklo
 6. UPU stambene zone "Gaj I"
 - 6a. UPU sportsko- rekreacijske zone „Seline-Gaj”
 8. UPU sportsko- rekreacijske zone „Gaj”
 9. UPU stambene zone "Gaj II"
 11. UPU ugostiteljsko-turističke zone Puntamika
 13. UPU zone mješovite namjene Vitrenjak I
 - 26a. UPU zone mješovite namjene „Žmirići II"
 28. UPU zone mješovite namjene – razvoj „Cerodole"
 29. UPU gospodarske zone „Novi Bokanjac"
 33. UPU zone mješovite namjene – razvoj „Čubrijan I"
 36. UPU zone mješovite namjene – razvoj „Čubrijan II"
 38. UPU zone mješovite namjene "Pudarica"
 39. UPU sportsko-rekreacijske namjene „Skročini"
 41. UPU predio Gornji Bilig
 60. UPU obale Petra Krešimira IV
 62. UPU zone Ravnice
 63. UPU područja "Kolovare"
 66. UPU stambene zone "Karma"
 67. UPU uvale Bregdetti
 70. UPU zone mješovite namjene Bregdetti
 - 83. UPU industrijsko-skladišno-servisne zone "Veliki brig"
 84. UPU stambene zone "Veliki Brig"
 92. UPU zone mješovite namjene – razvoj Musapstan
 93. UPU pretežito stambene namjena – Ploče
 94. UPU stambene namjene "Čurkovići" - Dračevac
 95. UPU stambene namjene Dračevac
 96. UPU stambene namjene "kod Velikog brda" – Dračevac
 97. UPU industrijske zone Barbaričine – Istok, u Zadru.
- (2) Do donošenja naprijed navedenih UPU-a nije moguće ishoditi potrebne akte za građenje zgrada na područjima unutar njihovih obuhvata."

4. PROCJENA

a) IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dostupnoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

U skladu sa Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je TROŠKOVNA metoda.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Bilten Standarda kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekta
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Generalni urbanistički plan za predmetnu lokaciju
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Zagreb, cijena stanova na području RH
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za predmetnu lokaciju
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Podataka o cijenama Agencija za promet nekretnina,
- Podataka Porezne uprave,
- Podataka iz arhive vještaka.

Istraživanje koje smo proveli da bi dali svoje mišljenje obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle potrebno je utvrditi onu vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između prodaji sklonog prodavatelja i istog takvog kupca kada obadvije stranke imaju sve bitne podatke o posjedu i nijedna od njih nije prisiljena na tu transakciju.

Kod određivanja jedinične cijene bitno je uvažavati sljedeće činjenice:

- veličina i oblik zemljišta
- mikrolokacija predmetne nekretnine i pristupni put
- ponuda-potražnja
- namjena i prostorni plan
- transakcije ostalih nekretnina na predmetnoj mikrolokaciji
- blizina infrastrukturnih priključaka
- građevinska uređenost i konfiguracija predmetnog terena

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tedajna lista broj: 1, utvrđena na dan: 02.01.2017. Tečajevi iz ove liste primjenjuju se od 03.01.2017.

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	5,163693	5,179231	5,194769
Kanada	124	CAD	1	5,357130	5,373250	5,389370
Češka	203	CZK	1	0,278930	0,279769	0,280608
Danska	208	DKK	1	1,013681	1,016731	1,019781
Mađarska	348	HUF	100	2,436445	2,443776	2,451107
Japan	392	JPY	100	6,128658	6,147099	6,165540
Norveška	578	NOK	1	0,832679	0,835185	0,837691
Švedska	752	SEK	1	0,790875	0,793255	0,795635
Švicarska	756	CHF	1	7,032858	7,054020	7,075182
Velika Britanija	826	GBP	1	8,853066	8,880508	8,907159
SAD	840	USD	1	7,191231	7,212870	7,234509
EMU	978	EUR	1	7,526411	7,559086	7,591765
Poljska	985	PLN	1	1,707195	1,712332	1,717469

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

R.br.	K.O. Crno čestica zemlje	Površina m ²	Vrsta zemljišta	Ukupna površina m ² za procjenu
1	č.z.3689/1	2.956,00	građevinsko	2.956,00
2	č.z.3689/12	2.098,00	građevinsko	2.098,00
3	č.z.3689/17	1.602,00	građevinsko	1.602,00
4	č.z.3689/18	2.859,00	građevinsko	2.859,00
5	č.z.3689/19	1.545,00	građevinsko	1.545,00
6	č.z.3689/20	1.238,00	građevinsko	1.238,00
POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA PROCJENU				12.298,00

R.broj	Vrste troškova	Površina zemljišta m ²	Cijena	Ukupno
			€/m ²	€
1.	Naknada	12.298,00	50,00	614.900,00
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				614.900,00

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA

- Zakon o gradnji(NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju(NN153/13)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina(NN 74/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina(NN 79/14)
- 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)
- 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)
- Bilten HNB br. 208-studenj 2014.

6. ZAKLJUČAK

Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta č.z.3689/1, č.z.3689/12, č.z.3689/17, č.z.3689/18, č.z.3689/19 i č.z.3689/20 sve k.o.Crno na današnji dan iznosi:

614.900,00 € zaokruženo 615.000,00 €

1€ = 7,559088 HRK

615.000,00 € = 4.648.839,12 kn

U Zadru, siječanj 2017. godine



Izradio:

Dražen Džepina dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

