

NARUČITELJ

Pejak nekretnine d.o.o. u stečaju
Kurilovečka 2/A,
10410 Velika Gorica
OIB: 18377865929

PREDMET

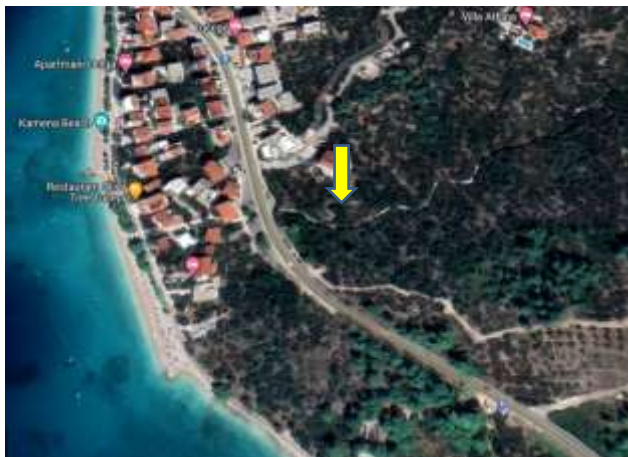
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE

NEKRETNINA
tip

Građevinsko zemljište

lokacija

z.k.č. 5139/2 , 5139/3 k.o. Tučepi



IZRADIO

Branko Preočanin, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo



DAN KAKVOĆE
NEKRETNINE

31.03.2022. godine

DAN VREDNOVANJA
PROCJENE

04.04.2022. godine

SADRŽAJ:

1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	NEKRETNINA
	Opis nekretnine
2.1.	OPISNE INFORMACIJE
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
3.	PROCJENA
3.1.	METODOLOGIJA PROCJENE
3.1.1.	Poredbena i troškovna metoda
3.2.	OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE
3.3.	PROCJENA POREDBENOM METODOM -građ. zemljište
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.3.4.	Zaključak
4.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA
5.	SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA
6.	PRILOZI
1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjemenog elaborata za dva građevinska zemljišta u naselju Tučepi, na z.k.č. 5139/2 , 5139/3 k.o. Tučepi. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno 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.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 31. ožujka 2022. godine dok je dan kakvoće (stanja) nekretnine različit od dana procjene. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 04. travnja 2022. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,56 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 31.03.2022. godine uz prisustvo naručitelja.

1.1.3. Popis propisa i literature:

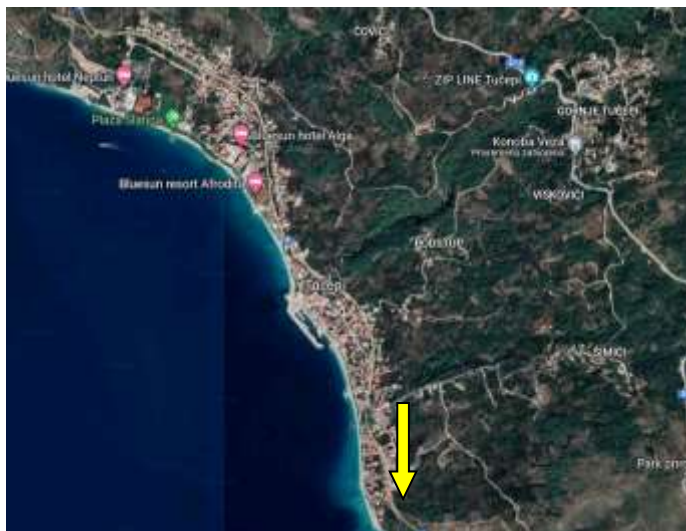
Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- PPUO Tučepi i IV. izmjene i dopune UPU naselja Tučepi sjeverno i južno od D-8 („Glasnik Općine Tučepi“ broj 12/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14,
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske“
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - NN br. 38/2014.
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Zakon o prostornom uređenju - („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom procjene su dva građevinska zemljišta u naselju Tučepi, na z.k.č. 5139/2 , 5139/3 k.o. Tučepi. Nekretnine smještene na z.k.č. 5139/2 i 5139/3 k.o. Tučepi udaljene su cca 1,0 km južno od centra naselja i cca 200 m od mora.



2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnina

Nekretnine na zk.č.br. 5139/2 i 5139/3 upisane su u zemljišne knjige u zk.ul. 10584 i 3010 k.o. Tučepi, kojoj odgovaraju k.č. 5139/2 i 5139/3 upisane u posj.list br. 1000 k.o. Tučepi.

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru u pogledu nomenklature čestica, a nije usklađeno u pogledu površine (nije upisana površina u zk. uloške).



2.1.2 Opis lokacije i okoliša

Predmetne nekretnine nalaze se na z.k.č. 5139/2 , 5139/3 k.o. Tučepi. Čestice su nepravilnog trokutastog i trapezastog oblika te su obrasle srednjim i visokim raslinjem.

Zemljište na predmetnim česticama je u blagom padu od istoka prema zapadu i nije ograđeno. Pristup do predmetnih čestica je sa sjeverne strane sa susjednih zkč u privatnom vlasništvu. U neposrednoj okolini predmetnih nekretnina manjem dijelom je individualna stambena izgradnja, a preostali dio nije izgrađen. Riječ je o prosječnoj lokaciji za stanovanje i kvalitetnoj za turističko poslovanje.

2.1.3. Očevid - Tehnički opis

Zemljište na z.k.č. 5139/2 i 5139/3 k.o. Tučepi nalazi se unutar građevinskog zemljišta mješovite namjene M1-pretežito stambena prema IV. izmjenama i dopunama UPU-a naselja Tučepi:

Za gradnju građevina unutar zona mješovite namjene pretežno stambene-M1, prikazane u grafičkom prikazu 1.0 „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000, a u sklopu zone 2- „Pretežito izgrađeni dio naselja“ prikazane u grafičkom prikazu 4.0 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000 primjenjuju se sljedeći uvjeti:

Velicina građevinske čestice -vrsta građevine	Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kg	Maksimalni koeficijent iskorisćenosti -kis (nadzemni)	Maksimalni broj etaža	Najveća dopuštena visina (m)	Minimalna ozelenjena površina čestice (%)
Niske građevine					
Samostojeće građevine 250 m ²	0,40	1,20	Po+(S) ili P+2 ili Po+(S) ili P+1+Pk Po+S+2 ili Po+P+2 ili Po+S+1+Pk ili Po+P+1+Pk	10,0	25%
Dvojne građevine 150 m ² – samo postojeće	0,50	1,40	Po+(S) ili P+2 ili Po+(S) ili P+1+Pk Po+S+2 ili Po+P+2 ili Po+S+1+Pk ili Po+P+1+Pk	10,0	20%
Srednje građevine					
Samostojeće građevine 300 m ²	0,40	1,5	Po+(S) ili P+3 ili Po+(S) ili P+2+Pk Po+S+3 ili Po+P+3 ili Po+S+2+Pk ili Po+P+2+Pk	12,20	25%
Dvojne građevine 250 m ² – samo postojeće	0,50	1,80	Po+(S) ili P+3 ili Po+(S) ili P+2+Pk Po+S+3 ili Po+P+3 ili Po+S+2+Pk ili Po+P+2+Pk	12,20	20%

Moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine funkcionalnu cjelinu, stambene ili stambeno poslovne građevine sukladno članku 4. ovih odredbi.

- Minimalna udaljenost nove građevine od granice građevinske čestice i javne pješačke površine te javne pješačke površine-obalne šetnice iznosi 2 m, te minimalna udaljenost od ruba prometne površine iznosi 3 m. Navedena udaljenost se primjenjuje i za gradnju pomoćnih građevina.

- Minimalna udaljenost interpolirane građevine od granice susjedne građevne čestice i od ruba prometne površine ne može biti manja od udaljenosti na kojoj je izgrađena susjedna građevina. Interpoliranom građevinom se smatra nova građevina između minimalno dvije postojeće građevine.
 - Maksimalna tlocrtna površina pod novom osnovnom građevinom iznosi 200 m² za niske i 250 m² za srednje
 - Maksimalna bruto građevna površina nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici iznosi 400 m² za niske građevine i 600 m² za srednje građevine.
 - Građevne čestice postojećih građevine se ne mogu smanjivati ni cijepati.
 - Ukoliko je udaljenost postojeće građevine od granice susjedne građevne čestice manja od 1m na toj strani nije moguće uređenje otvora.
 - Krov je moguće urediti kao ravni ili kosi nagiba do 35 stupnjeva.
 - Čvrsta ograda se dopušta do visine od 1.2 m na ravnom te 1.5 m na kosom terenu
 - Parkiranje vozila prema uvjetima iz članka 17. ovoga plana. Gradnja više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svijetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi)
 - Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu (kartografski prikazi br. 2.a., 2.b., 2.c. 2.d. i 2.e. u mj. 1:2000) i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.
 - Svaka interpolirana građevna čestica mora imati osiguran pristupni put širok min. 3,0 m.
- Ukoliko se zbog konfiguracije terena ili drugih razloga ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici, obvezno je uređenje pješačkog pristupa min. širine 1,5 m uz prethodno osiguranje parkiranja prema člancima 17. i 18.
- Za rekonstrukciju postojećih građevina primjenjuju se gore navedene odredbe ili ukoliko se radi o građevinskoj čestici čija je veličina manja ili je izgrađenost, te katnost veća od propisane zadržava se postojeća veličina čestice, postojeća izgrađenost te postojeći broj etaža građevine.
 - Kod rekonstrukcije postojećih građevina može se zadržati postojeća udaljenost od javne prometne površine te ruba čestice.
 - Potpuno ukopani podrum-garaža za smještaj vozila, ne obračunava se u kig i kis.

Prema IV. izmjenama i dopunama UPU-a naselja Tučepi zemljište na z.k.č. 5139/2 i 5139/3 k.o. Tučepi biti će procijenjeno kao građevinsko zemljište II. kategorije, jer nemaju direktan pristup na javno prometnu površinu.

Predmetom procjene je:

z.k.č. 5139/2 k.o. Tučepi	472,00 m²
<u>z.k.č. 5139/2 k.o. Tučepi</u>	<u>398,00 m²</u>
Ukupno	870,00 m²

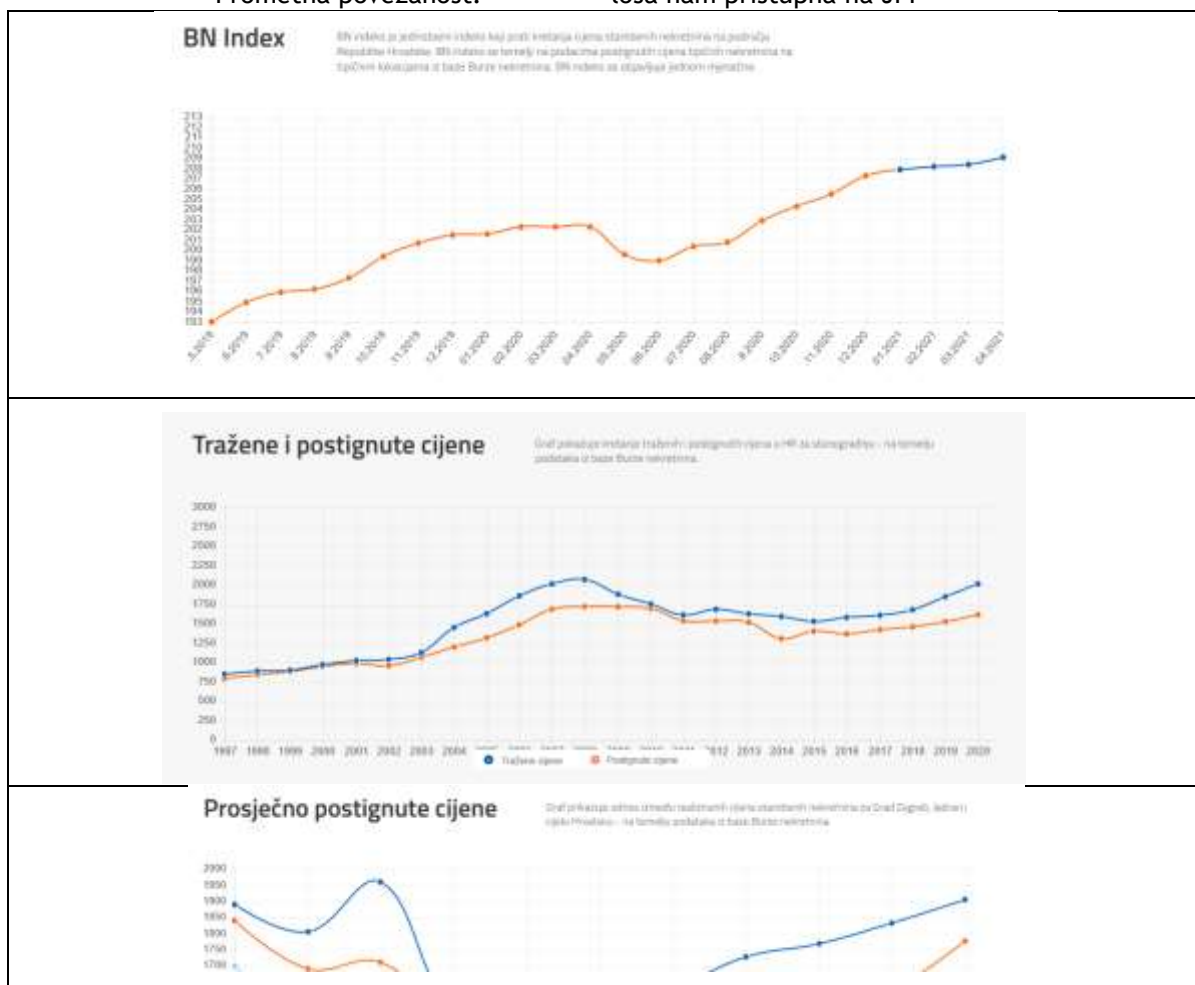
2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

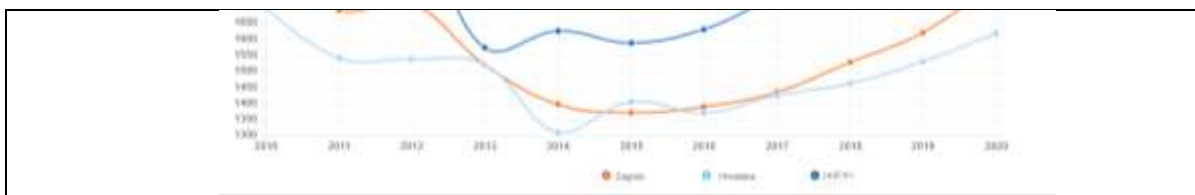
Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST. Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenih nekretnina smatramo da je korištenje za stambenu ili poslovno-turističku namjenu optimalno.

2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 0,5%
Inflacija:	- 0,5 %
Stopa nezaposlenosti:	19,6 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)
Naselje:	Tučepi
Broj stanovnika:	-
Površina:	- km ²
Gustoća populacije:	- stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	loša nam pristupna na JPP





Iskorištenost površine	Trenutno nije iskorištena
Alternativna namjena	-
Iznajmljivost	Prosječna
Utrživost	Dobra
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	Nema pristupa na javnoprometnu površinu

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (nn 79/14) korištenjem Poredbene metode.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni. U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu. Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina. Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u naselju Tučepi i okolici iz sustava „Enekretnine“, odabirem poredbenu metodu kao glavnu metodu mjerodavnu za predmetnu nekretninu za izračun vrijednosti, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

3.3.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM

3.3.2. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona									
Redni broj transakcije	katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta korištenja (namjena)	Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti - za građ. zemljišta)	Kategorija zemljišta	Izvor
1	5156/5	TUČEPI	2087,00	190,37 €	19.10.2021	G	1,50	1.	e-nekretnine
2	5106/35	TUČEPI	7,00	374,11 €	14.12.2020	G	1,50	1.	e-nekretnine
3	5053/5	TUČEPI	11,00	244,57 €	16.6.2020	G	1,50	1.	e-nekretnine
4	5103/5	TUČEPI	240,00	204,86 €	16.12.2019	G	1,50	1.	e-nekretnine
5	5000/13	TUČEPI	103,00	172,13 €	13.12.2019	G	1,50	1.	e-nekretnine
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice									
Površina zemljišta (m²):			870						
Vrsta:			G						
Kategorija:			2.						
Mjera korištenja:			1,20						
Lokacija:			k.č. 5139/2 , 5139/3 k.o. Tučepi						
Dan vrednovanja:			04.04.2022. godine						

3.3.3 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika									
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 04.04.2022.god (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	5156/5	TUČEPI	2087,00 m2	190,37 €	19.10.2021	138,18	138,18	1,00	190,37
2	5106/35	TUČEPI	7,00 m2	374,11 €	14.12.2020	127,61	138,18	1,08	405,10
3	5053/5	TUČEPI	11,00 m2	244,57 €	16.6.2020	126,30	138,18	1,09	267,57
4	5103/5	TUČEPI	240,00 m2	204,86 €	16.12.2019	120,35	138,18	1,15	235,21
5	5000/13	TUČEPI	103,00 m2	172,13 €	13.12.2019	120,35	138,18	1,15	197,63
* izvor: www.dsz.hr									

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika								
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta korištenja (namjena)	Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti za građ. zemljišta)	Kategorija zemljišta
1	5156/5	TUČEPI	2087,00 m2	190,37 €	19.10.2021	G	1,50	1.

2	5106/35	TUČEPI	7,00 m2	374,11 €	14.12.2020	G	1,50	1.
3	5053/5	TUČEPI	11,00 m2	244,57 €	16.6.2020	G	1,50	1.
4	5103/5	TUČEPI	240,00 m2	204,86 €	16.12.2019	G	1,50	1.
5	5000/13	TUČEPI	103,00 m2	172,13 €	13.12.2019	G	1,50	2.
Transakcija br.		Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:						
-		Nerealno niska cijena						
2		Nerealno visoka cijena						

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika;											
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1	5156/5	TUČEPI	2087,00 m2	190,37 €	19.10.2021	190,37 €	1,50	1,50	1,00	190,37 €	
3	5053/5	TUČEPI	11,00 m2	244,57 €	16.6.2020	267,57 €	1,50	1,50	1,00	267,57 €	
4	5103/5	TUČEPI	240,00 m2	204,86 €	16.12.2019	235,21 €	1,50	1,50	1,00	235,21 €	
5	5000/13	TUČEPI	103,00 m2	172,13 €	13.12.2019	197,63 €	1,50	1,50	1,00	197,63 €	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. 68. stavak 11. Pravilnika										
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena eur/m²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena eur/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanj e od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	5156/5	TUČEPI	2087,00	190,37 €	19.10.2021	190,37 €	190,37	14,51%	32,32	1.044,76
3	5053/5	TUČEPI	11,00	244,57 €	16.6.2020	267,57 €	267,57	-20,15%	-44,88	2.013,78
4	5103/5	TUČEPI	240,00	204,86 €	16.12.2019	235,21 €	235,21	-5,62%	-12,51	156,60
5	5000/13	TUČEPI	103,00	172,13 €	13.12.2019	197,63 €	197,63	11,26%	25,07	628,33
Prosjek (medijan) :							222,70			3.843,49
Standardno odstupanje (±):							31,00	13,92%		
Pravilo dva-sigma (±):							62,00			
Umanjenje zbog pretvaranja -l.u II.ktg-30%							155,89			
Tržišna vrijednost zemljišta=							135.621,76 €	1.025.300,49 kn		
Dodaci-	nema						0,00 €	0,00 kn		
Tržišna vrijednost s dodacima							135.621,76 €	1.025.300,49 kn		
Odbici	nema						0,00 €	0,00 kn		
Tržišna vrijednost s odbicima							135.621,76 €	1.025.300,49 kn		
Tržišna vrijednost zaokruženo =							136.000,00 €	1.028.160,00 kn		
k.č. 5139/2 k.o. Tučepi 472,00 m2							74.000,00 €	559.440,00 kn		
k.č. , 5139/3 k.o. Tučepi 398,00 m2							62.000,00 €	468.720,00 kn		
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice										
Površina zemljišta (m²):			870							
Vrsta:			G							
Kategorija:			2.							
Lokacija:			k.č. 5139/2 , 5139/3 k.o. Tučepi							
Dan vrednovanja:			04.04.2022. godine							

3.3.4. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost zemljišta na

z.k.č. 5139/2 k.o. Tučepi 74.000,00 € odnosno 559.440,00 kn

z.k.č. 5139/2 k.o. Tučepi 62.000,00 € odnosno 468.720,00 kn

Ukupno 136.000,00 € odnosno 1.028.160,00 kn

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA- IZJAVA O NEOVISNOSTI PROCJENITELJA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavo sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

4. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	Pejak nekretnine d.o.o. u stečaju Kurilovečka 2/A, 10410 Velika Gorica
lokacija nekretnina opis nekretnine	z.k.č. 5139/2 , 5139/3 k.o. Tučepi Građevinsko zemljište
vlasništvo i identifikacija čestica	z zk.č.br. 5139/2 i 5139/3 upisane su u zemljišne knjige u zk.ul. 10584 i 3010 k.o. Tučepi
datum kakvoće nekretnine	31. ožujka 2022. godine
datum vrednovanja procjene svrha procjene	04. travnja 2022. godine Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOST - Ponuda na otvorenom tržištu
pretpostavka procjene Poštena tržišna vrijednost zkč 5139/2 k.o. Tučepi iznosi	74.000,00 € odnosno 559.440,00 kn (prema srednjem tečaju HNB od 04. travnja 2022. godine)
Poštena tržišna vrijednost zkč 5139/3 k.o. Tučepi iznosi	62.000,00 € odnosno 468.720,00 kn (prema srednjem tečaju HNB od 04. travnja 2022. godine)
Poštena tržišna vrijednost zkč 5139/2 i 5139/3 k.o. Tučepi sveukupno iznosi	136.000,00 € odnosno 1.028.160,00 kn (prema srednjem tečaju HNB od 04. travnja 2022. godine)
Potvrđuje	Branko Preočanin, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo



5. Prilozi

Fotodokumentacija	
	
	
	

U

Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2.	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-1022/2021 Privatni red upisa: Z-504/2013 ZABJEŽBA, CHRŠVOST TRAZINE Zaprimljeno 12.02.2013. broj Z-504/13=Ov-21/09 Temeljem ovostudnog privostudnog jelerjenja od 1. veljače 2012. poslovi broj: 8-Ov-21/06. zabilježuje se ovostudna izdajina pod C11. 1.3. Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-1022/2021 UKUJZSA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJEMOSU (JAVNI BILJEŽNIK DAMIR ANDRAŠIĆ, BROJ: OV-5691/2018) (JAVNI BILJEŽNIK ŽELJKA MAROSAVIĆ, BROJ: OV-2048/2018) 10.07.2018. ujedno prijenosa prava potraživanja uisanog ovostudnim jelerjentem posli broj Z-3463/2017 pod C-rediz 1.1. ukuplja je se pravo zaloga u iznosu od 680.000,00 kuna, sa pripadajućim kamatima, računatima, troškovima i s.p.d. iz Sporazuma do naplate, sa imena ovostudnika VILJANING d.o.o. OIB: 55525618967. Hrvatska ulica 62, 10000 Zagreb, za knosi.	408.156,06 KN	Spremi znak
2.1.	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-1022/2021 Privatni red upisa: Z-1842/2012 UKUJZSA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 18.06.2012. broj Z-1842/12 Na temelju jelerjenja Opštinskog suda u Masarskoj broj Ov-481/12 ovostudnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija protiv ovostudnika Pejka nesudbine d.o.o. iz Velike Gorice, ukuplja je se pravo zaloga. -na javni besd zem 5138/21 besd zem 5138/21, 2010, u vlasništvu Pejka nesudbine d.o.o. iz Velike Gorice, u svrhu osiguranja novostudnog potraživanja po jelerjenju CVR-4851/12 za iznos od 408.156,06 kuna sa pripadajućim kamatima i s.p.d do naplate za knosi.	408.156,06 KN	Spremi znak

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.04.2022.



REPUBLICA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 01.04.2022. 23:32

Vertriebsamt ZK und ZSK

Broj ZK uložka: 105284

Katastrálna općina: 317000, TUČEN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5427/2021

Aktivna plomba: Z-1922/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kaž. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Prilagodba
			putno	čistv	
1.	5138/2	VRT			
UKUPNO:					

88

Vlastovnica

Priloz.	Sadržaj upisa	Prilježba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PEJAK NEKRETNOSTNE D.O.O. IZ VELIKE GORICE	
1.2	Zaprimljeno 05.03.2021. g. pod brojem Z-1022/2021. Pvrsnjevni red upisa: Z-40079/2018 ZABILJEŽBA RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ŠT-1306/13 OD 23. LISTOPADA 2016. GODINE. Zabilježba ovršavanja stečajnog postupka.	

9

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.03.2021 g. pod brojem Z-1022/2021 UKUPLJENA ZALOŽNO PRAVO	680.000,00 KUN	Sporazum izdatak
	Prvi 13. studenog 2007 Z.349307		
	Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajednog prava od 08. studenog 2007. g. ovjerenog pod br. Dv-2363007 od 05. studenog 2007. g. umjčjuje se pravo zaloza na teret nekretnosti u listu A. u svrhu osiguranja novčane izobnice u iznosu od 680.000,00 kuna, sa pripadajućim kamatima, naknadama, troškovima i s. p. p. iz Sporazuma do naplate, za kredit		
	VB LEASING D.O.O. ZAGREB, HORVATOVA 82		

C				
Teretovnica				
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba	
2.1	Zaprimljeno 19.05.2012. broj Z-7042/12 Na temelju rješenja Općinskog suda u Makarskoj broj Ovr-469/12, ovihovoditelja Republike Hrvatske, Ministarstva financija protiv ovjeršenika Pejak nekretnine d.o.o. iz Velike Gorice, ukida se pravo zaloга. -na teret dost. zem. 5139/2 i dost. zem. 5139/3 ZLU-3010, u vlasništvu Pejak nekretnine d.o.o. iz Velike Gorice, u svrhu osiguranja novčanog potraživanja po rješenju Ovr-469/12 za iznos od 406.156,06 kuna sa pripadajućim kamatima i s.p.p do naplate za korist. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 5263423557	406.156,06 KN		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.04.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 01.04.2022. 23:32

Katastarska općina: 317060, TUČEPI
Broj zadnjeg crtežnika: Z-5427/2021
Aktivne plombe: Z-1922/2022

Verificiran ZK uložak
Broj ZK uložak: 3010

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jeftro	čihv m2	
1.	5139/3	VRT			
UKUPNO:					

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PEJAK NEKRETNOSTI D.O.O. IZ VELIKE GORICE	
1.2	Zaprimljeno 30.10.2018.g. pod brojem Z-40079/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-1306/13 OD 23. LISTOPADA 2018. GODINE, zabijezba otvaranja sudanog postupka	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1. Prvi 13. studenog 2007 Z-3463/07 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 09. studenog 2007.g., ovjerenog pod br. Cv-235356/07 od 09. studenog 2007.g., ukida se pravo zaloга na teret nekretnine u listu A, u svrhu osiguranja novčanog potraživanja iznosu od 680.000,00 kuna, sa pripadajućim kamatima, naknadama, troškovima i s.p.p. iz Sporazuma do naplate, za korist VB LEASING D.O.O. ZAGREB, HRVATSKA 82 1.2. Zaprimljeno 12.02.2013. broj Z-2047/13-Ovr-21.059 Temeljem eksodusnog pravomoćnog rješenja od 1. veljače 2012. poslovn. broj. 9-Ovr-21.059 zabijezbu se ovjeršnost tražbine pod C1.1.	680.000,00 KN	ZABILJEŽBA
2.			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
MAKARSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TUČEPI (Mbr. 317080)

Posjedovni list: 1000

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"PEJAK NEKRETNOSTI" D.O.O., VELIKA GORICA, KURILOVEČKA 2A, VELIKA GORICA (VLAŠNIK)	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5139/2	"KAMENA"	472	15		
			MASLINJAK	472			
		5139/3	"KAMENA"	398	15		
			PAŠNJAK	398			
Ukupna površina katastarskih čestica				870			




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







IV. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA TUČEPI - sjeverno i južno od D-8

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

GRANICA

-  OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
-  CRTA 100 m OD MORSKE OBALE
-  CRTA 300 m OD MORSKE OBALE U MORU

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

-  STAMBENA NAMJENA
S1 - stanovanje
-  STAMBENA NAMJENA
S2 - stanovanje u zelenilu
-  MJEŠOVITA NAMJENA
M1 - pretežno stambena
M2 - pretežno poslovna
-  JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1 - uprava, D4 - predškolska, D5 - školska, D7 - kultura, D6 - vjerska



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

Broj: 4 Su-287/2021
Zagreb, 23. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

