

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Ljetnikovac

Lokacija: Mokošica, Na moru 16

Naručitelj: MOKOŠICA ĐORĐI d.o.o. u stečaju

Svrha: Za potrebe postupka

Zagreb, 26.02.2021.

Sadržaj

SAŽETAK PROCJENE:	3
1. Imenovanje	4
2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature	5
2.1 Zakoni	5
2.2. Podzakonski akti	5
2.3. Stručna literatura	5
3. Zadatak	5
3.1. Opis zadatka	5
3.2. Dan vrednovanja	5
3.3. Dan kakvoće	5
3.4. Opis nekretnine	6
3.5. Prostorna identifikacija	7
3.6. Osnovica za vrednovanje	13
4. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	13
5. Rezultati očevida	13
6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	20
7. Obrazloženje za odabir metode	20
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	21
9. Poredbena metoda za zemljište	21
10. Vrijednost zemljišta	24
11. Izračun vrijednosti objekata	24
12. Zaključak	27
13. Prilozi	28
13.1. Izvadak iz zemljišne knjige	28
13.2. Korištenje dokumenta i ograničenja	31
13.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	31

SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj:	MOKOŠICA ĐORĐI d.o.o. u stečaju
Procjenitelj:	Tihomir Orečić, d.i.g.
Svrha procjene:	Potrebe postupka
Predmet procjene:	Objekti i pripadajuće zemljište
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa predmeta procjene:	Mokošica, Na moru 16
Opis predmeta procjene:	Ljetnikovac Giorgi
Korištenje predmeta procjene:	Objekti trenutno nemaju funkcionalnost, potrebno je dovršenje adaptacije i rekonstrukcije
Vlasništvo:	MOKOŠICA ĐORĐI d.o.o.
Zona:	M1 ₁
Datum izrade procjene:	26.02.2021.
Datum kakvoće:	25.01.2021.
Datum vrednovanja:	25.01.2021.
Tržišna vrijednost:	10.410.000,00 Kn

1. Imenovanje



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

Broj: 4 Su-992/2020
Zagreb, 23. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tihomir Orečić (OIB 51648383433), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 30. studeni 2020.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

2.1 Zakoni

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 66/17, 114/18, 39/19)

2.2. Podzakonski akti

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15,)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

2.3. Stručna literatura

- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

3. Zadatak

3.1. Opis zadatka

Na zahtjev Naručitelja, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretninu čini zemljište, sa objektima (ljetnikovac Giorgi).

Procjena vrijednosti je potrebna za potrebe postupka.

3.2. Dan vrednovanja

Dan vrednovanja je: 25.01.2021.

3.3. Dan kakvoće

Dan kakvoće je: 25.01.2021.

3.4. Opis nekretnine

Nekretninu čine objekti ljetnikovca Giorgi i dvorište (ladanjski kompleks Gučetić – Đurđević). Ljetnikovac Gučetić – Đurđević (Gozze – Giorgi) je izgrađen u XVI stoljeću, kao tipski ladanjski objekt (i kompleks).

“Posljednje vijeće” dubrovačke vlastele sazvaio je 18. siječnja 1814. Frano Bona. U ljetnikovcu Giorgi u Mokošici odazvala su se 44 vijećnika. Odluka o obnovi Republike nije donesena. Najvažniji zaključak je bio da se dubrovački predstavnik u Beču Miho Bona uputi na mjesto sastanka savezničkih vladara kako bi ishodio obnovu Republike i zaštitio njezine interese, a imenovano je i četveročlano Povjerenstvo koje je trebalo brinuti o izvršenju odluka i prikupljanju novca za diplomatske akcije.

Predmetne nekretnine se nalaze u Rijeci dubrovačkoj, u naselju Mokošica, u ulici Na Moru broj 16. Graniče s kompleksom ex „nautički centar Atlas“. Pristup nekretnini je izravno s asfaltiranog kolnika ulice – prometnice, i to ulazom u prostor orsana ili preko glavnih ulaznih vrata kompleksa, u južnom ogradnom zidu.

Lokacija je smještena u komunalno djelomice opremljenom području, s mogućnošću izvedbe priključaka na niskonaponsku električnu mrežu, telekomunikacijsku mrežu, javni vodopskrbni sustav.

Objekt predstavlja glavnu zgradu ljetnikovca, sjedinjenu s orsanom i prostranom taracom sa zapadne, natkrivenim prolazom i spremištem, te taracom s istočne, te kapelicom sa sjeveroistočne strane.

Temelji objekta su trakasti, masivni, od kamena u vapnenom mortu. Nosivu konstrukciju objekta čine obodni nosivi zidovi od kamena u vapnenom mortu, debljine 60 - 80 cm. Krovna konstrukcija dvostrešnog krovišta prekrivenog kupom kanalicom je drvena, od tesane građe. Pregradni zidovi su izvedeni od pune opeke debljine 6 cm između drvenih vertikalno postavljenih gredica, obostrano su ožbukani i obojani poludisperzijskom bojom, kao i nosivi zidovi u unutrašnjosti objekta. Stropovi nad prostorijama prizemlja su izvedeni kao svodovi od tupine, neobrađeni ili ožbukani, dok su stropovi nad prostorijama 1. kata ožbukani preko dvostrukog sloja trstike ili nazubljene daščane oplata i obojani poludisperzijskom bojom. Podovi prostorija su prekriveni tavelama ili kamenim pločama. Prozori su, kao i vanjska vrata demontirani. Prozorski otvori prostorija prizemlja su zaštićeni inferima od kovanog željeza. Unutarnja su vrata također demontirana. U objektu nema vidljivih i uporabljivih instalacija, niti postavljenih sanitarnih uređaja.

Površine pročelja objekta su zidane kamenim klesancima, s bogatom kamenom plastikom (profilirani okviri vanjskih otvora, pragovi, oznake katova – “marchapiani”, krovni kanali na konzolama, kruna gustijerne – pucal, kamene klupe i obrubi taraca).

Unutrašnjost objekta također obiluje kamenim detaljima (pune kamene skale, okviri unutarnjih vrata, zidna niša s pilom - djelomice devastirana, sakralni ukrasi kapelice).

Odvode vertikale iz kamenih krovniha kanala do gustijerne su demontirani.

Kompleks ljetnikovca Gučetić – Đurđević (Gozze – Giorgi) je ograđen visokim zidovima zidanim kamenim klesancima s dva lica, s ulaznim vratima od kovanog željeza na južnom ogradnom zidu.

Kompleks raspolaže s tri vrtne cjeline.

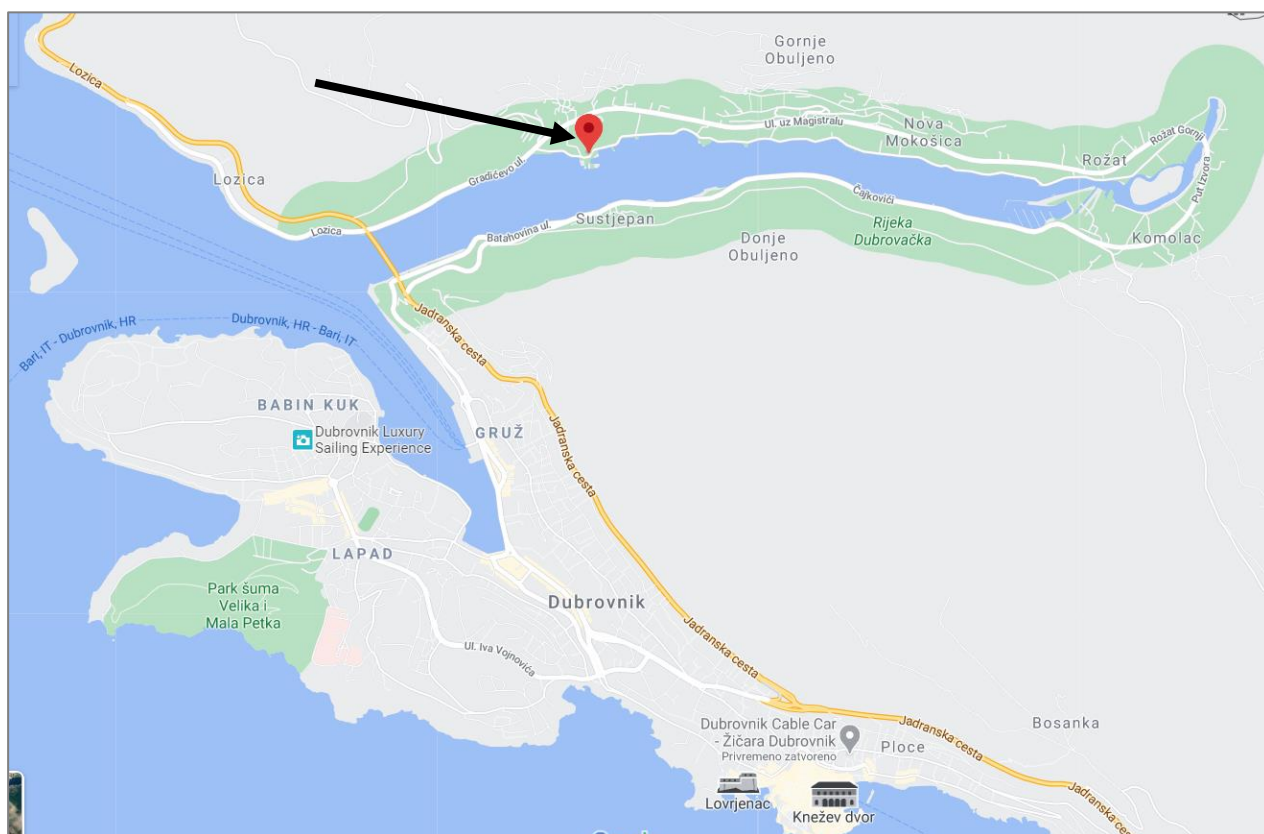
Prednji vrt, s južne strane, u funkciji ulaznog prostora, sa šljunčanim i zemljanim površinama, s nekoliko stabala (neodržavanih) palmi i agruma.

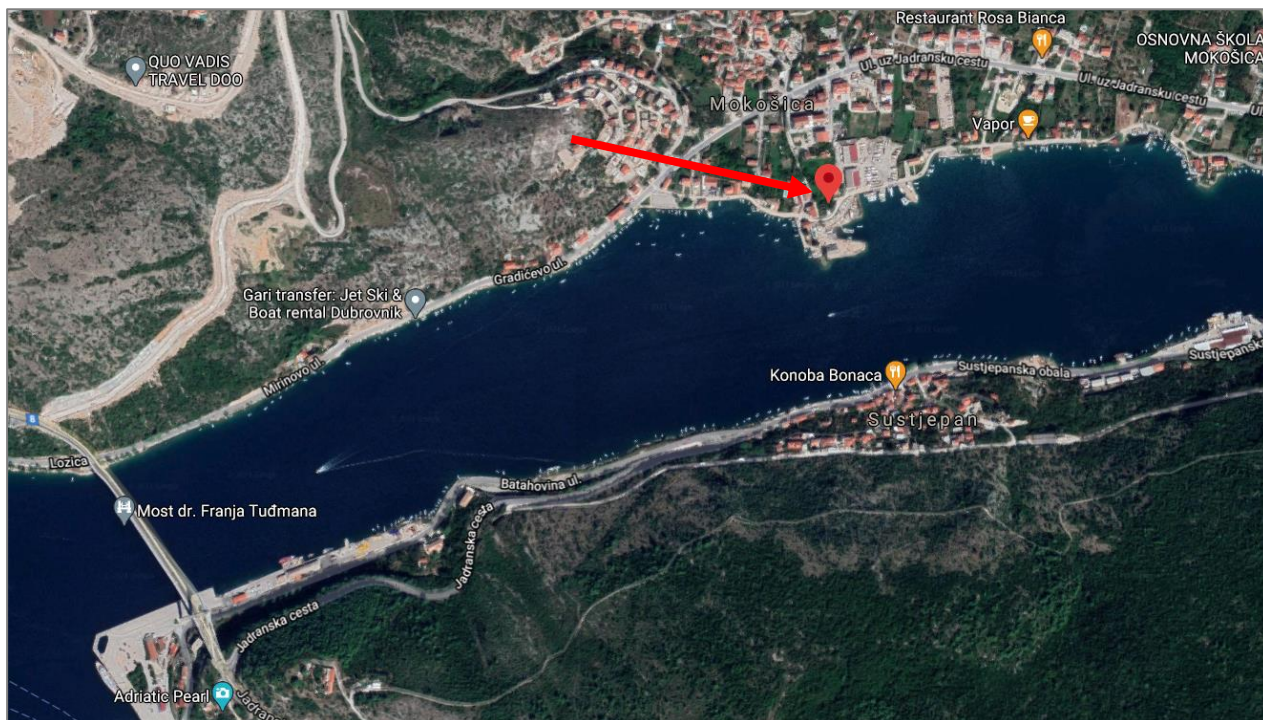
Stražnji vrt, sa sjeverne strane, povezan je s prednjim natkrivenim prolazom, a prostorno je organiziran dvama šetnicama s nizom kamenih (djelomice otuđenih i oštećenih) kolona, te s četiri vrtne polja, bez posebne vegetacije, tek s nekoliko samoniklih stabala lovorike.

Bočni vrt, sa zapadne strane, potpuno je obrastao dračom, nepristupačan i neprohodan.

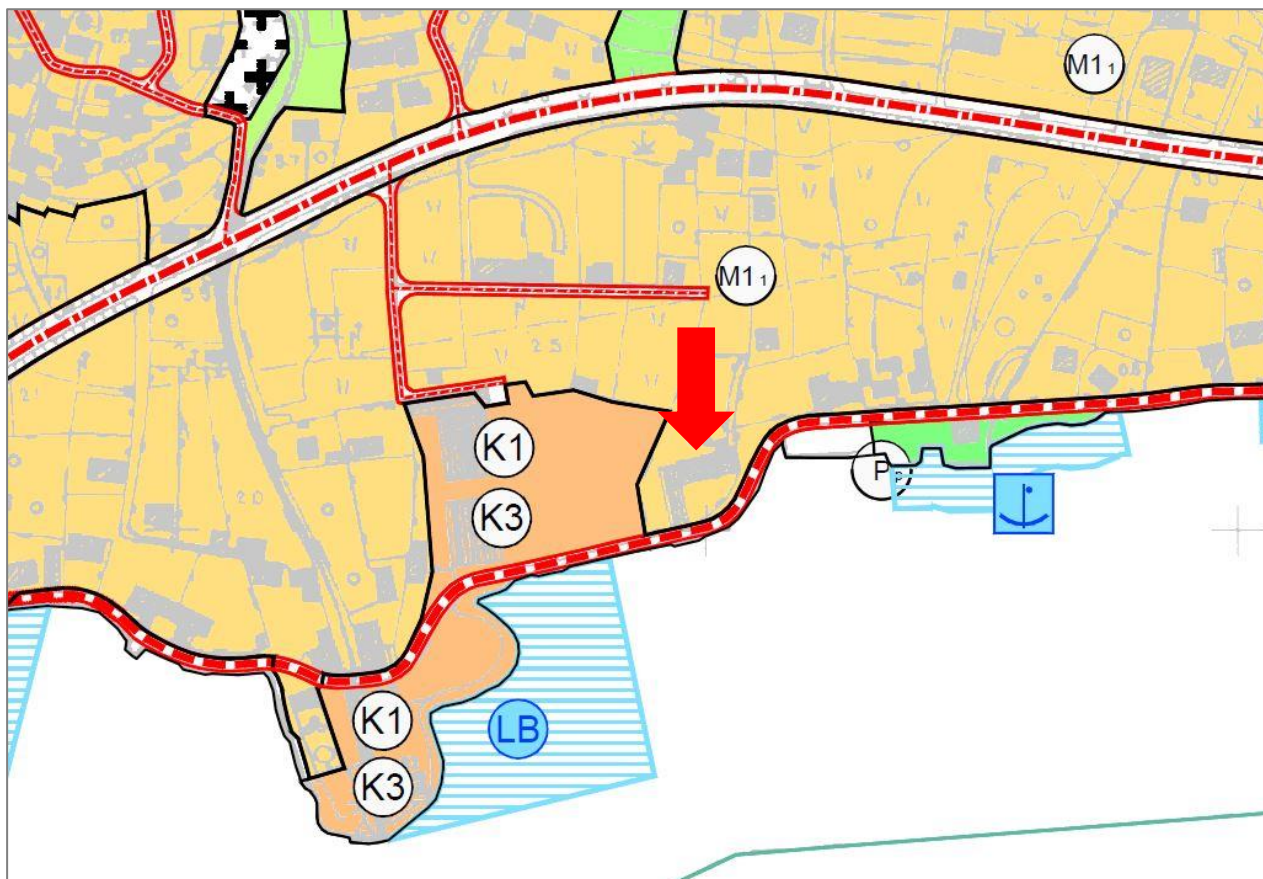
3.5. Prostorna identifikacija

Prikaz položaja nekretnine (ortofoto snimka, geoportal.dgu.hr):





Prikaz na prostorno planskoj dokumentaciji (GUP - namjena i korištenje):



I RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrađeno neizgrađeno



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA

M1₁ - PRETEŽITO STANOVANJE, M1₄ - PRETEŽITO STANOVANJE U ZELENILU (povijesni vrtovi),
M1₅ - VILE U ZELENILU, M1₆ - PRETEŽITO STANOVANJE U RURALNIM SKLOPOVIMA
I AMBIJENTALNIM CJELINAMA



SREDNJA GUSTOĆA (gustoća od 100 do 200 st/ha)

PRETEŽITO STANOVANJE

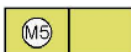


VISOKA GUSTOĆA (gustoća veća od 200 st/ha) - PRETEŽITO STANOVANJE

M1₃* - VISOKA GUSTOĆA (gustoća veća od 200 st/ha) - PRETEŽITO STANOVANJE - POSEBNI UVJETI GRADNJE

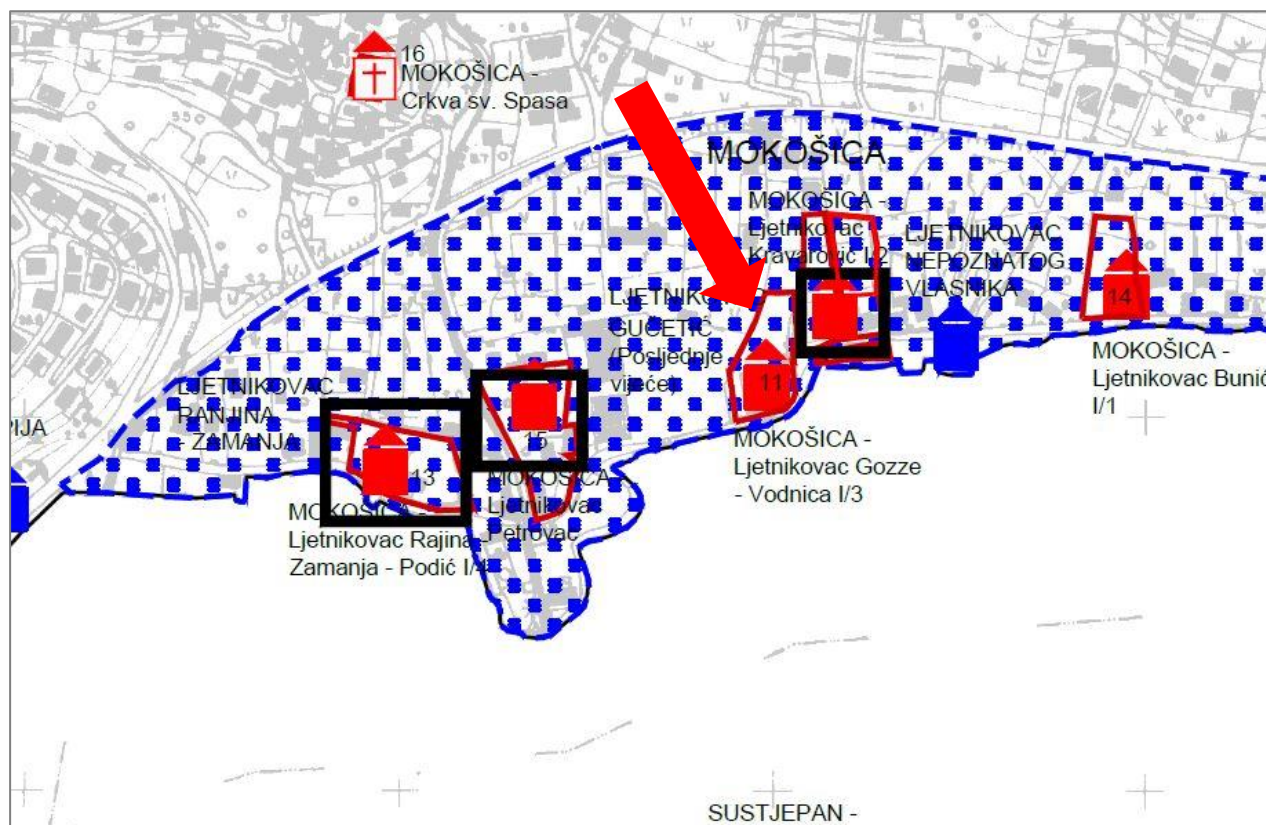


PRETEŽITO POSLOVNA



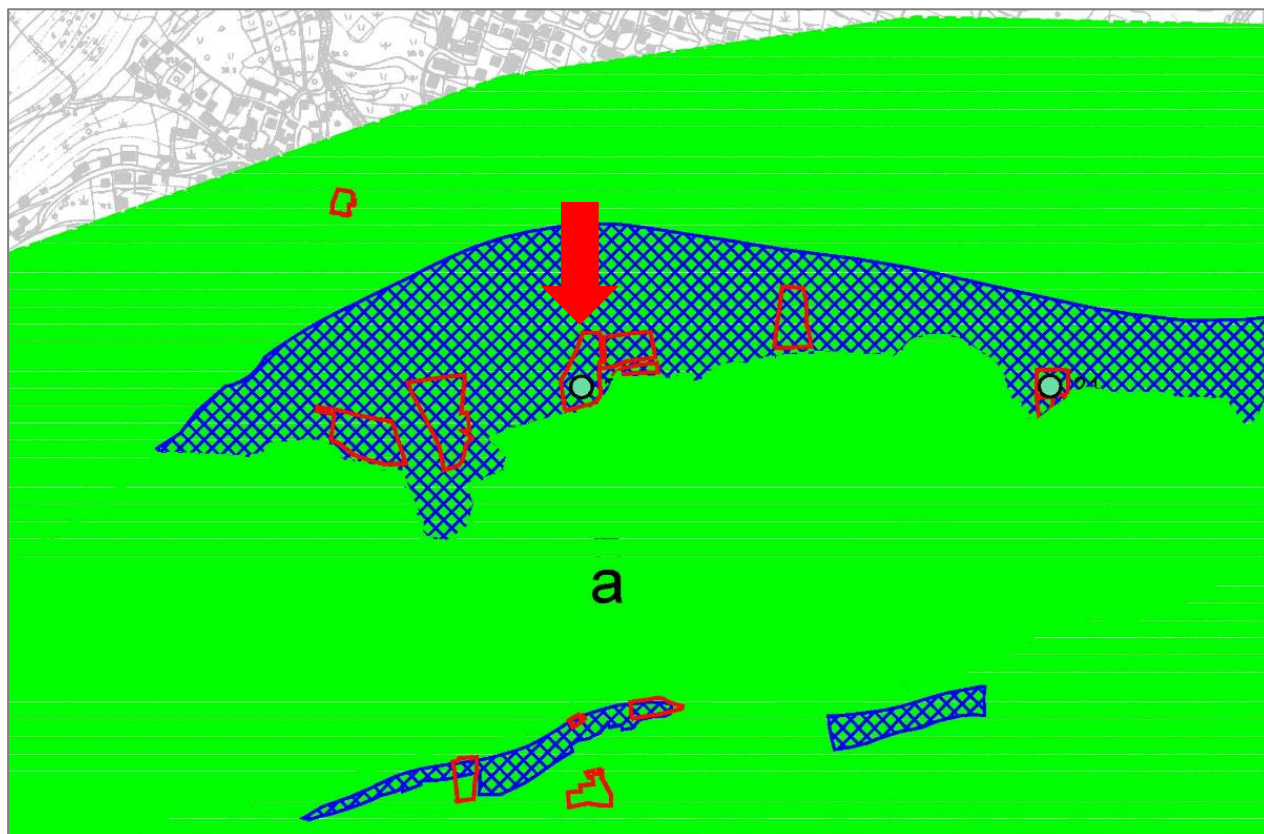
POVIJESNA JEZGRA - KULTURNI CENTAR

Prikaz na prostorno planskoj dokumentaciji (GUP – graditeljska baština):



TUMAČ ZNAKOVA	
-----	OBUHVAAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- - - - -	GRANICA GRADSKOG KOTARA
PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA	
GRADITELJSKA BAŠTINA	
	MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA REGISTRIRANA GRADITELJSKA CJELINA
ARHEOLOŠKA BAŠTINA	
	ARHEOLOŠKO PODRUČJE
REGISTRIRANI SPOMENIK KULTURE	
	ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI
EVIDENTIRANI SPOMENIK KULTURE	
	ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI
POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA	
EVIDENTIRANA GRADITELJSKA CJELINA	
	GRADSKA NASELJA
	GRADSKO SEOSKA NASELJA
	SEOSKA NASELJA
POVIJESNI SKLOP I GRAĐEVINA	
REGISTRIRANI ILI PREVENTIVNO ZAŠTIĆENI SPOMENIK KULTURE	
	GRADITELJSKI SKLOP
	CIVILNA GRAĐEVINA
	SAKRALNA GRAĐEVINA
	TVRĐAVA, KULA
EVIDENTIRANI SPOMENIK KULTURE	
	GRADITELJSKI SKLOP
	CIVILNA GRAĐEVINA
	SAKRALNA GRAĐEVINA
	TVRĐAVA, KULA
ZONE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA	
ZONA "A" - POTPUNA ZAŠTITA POVIJESNIH STRUKTURA	
	REŽIM ZAŠTITE UVJETUJE POTPUNU ZAŠTITU PROSTORA, OBALE I GRAĐEVINA U NJHOVOM IZVORNOM OBLIKU.
ZONA "B" - DJELOMIČNA ZAŠTITA POVIJESNIH STRUKTURA	
	REŽIM ZAŠTITE UVJETUJE OČUVANJE IZVORNIH KARAKTERISTIKA POJEDINAČNIH KULTURNIH DOBARA, KOMPLEKSA I POVIJESNIH AMBIJENATA TE IZVORNU KONFIGURACIJU OBALE.
ZONA "C" - AMBIJENTALNA ZAŠTITA	
	NA PROSTORU AMBIJENTALNE ZAŠTITE PRIHvatljive su sve intervencije uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno povijesne cjeline. Napose tradicijskih oblika krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline.
	GRANICA ZAŠTIĆENOG PROSTORA UZ KULTURNO DOBRO
	GRANICA PROSTORA PREDLOŽENOG ZA ZAŠTITU UZ EVIDENTIRANO KULTURNO DOBRO
1 - 123	REDNI BROJ REGISTRIRANOG ILI EVIDENTIRANOG KULTURNOG DOBRA IZ TABELARNOG POPISA KONZERVATORSKE PODLOGE
SUSTAV MJERA ZAŠTITE	
ZAŠTITA POJEDINAČNIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA	
	REŽIM ZAŠTITE UVJETUJE POTPUNU ZAŠTITU I OČUVANJE GRAĐEVINA I KOMPLEKSA U NJHOVOM IZVORNOM OBLIKU I ZAŠTITU VRJEDNIH SADRŽAJA I KARAKTERISTIKA PRIPADAJUĆIH PARCELA.
ZAŠTITA ARHEOLOŠKIH LOKALITETA I POTENCIJALNIH ARH. ZONA	
	REŽIM ZAŠTITE UVJETUJE ZAŠTITU I OČUVANJE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA I POTENCIJALNE ARHEOLOŠKE ZONE TE NUŽNO SONDAŽNO ILI SUSTAVNO ARHEOLOŠKO ISTRAŽIVANJE.

Prikaz na prostorno planskoj dokumentaciji (GUP – područja posebnih uvjeta korištenja):



OSOBITO VIJEĐAN PREDJEL – prirodni krajobraz ODREĐEN PPDNŽ		OSOBITO VIJEĐAN PREDJEL – prirodni krajobraz ODREĐEN GUP-om	
Red. br.	OPIŠ	Red. br.	OPIŠ
a	AKVATORIJ RUJEKE DUBROVAČKE I PREDJEL GOLUBOVOG KAMENA	I	STJENOVITI OBRONCI RUJEKE DUBROVAČKE
b	ZAPADNI DIO POLUOTOKA LAPAD - BABIN KUK	II	ZELENE PADINE BABINOG KUKA
c	SPOMEN PARK - OTOČIĆ DAKSA	III	ZELENE PADINE HLADNICE I GORICE
d	SKUPINA STARIH STABALA KOD KUĆE STAROG KAPETANA DUBROVNIK	IV	ZELENE PADINE MONTOVJERNE
e	ZELENI POJAS OD RTA MUJAC DO ORSULE, UKLJUČUJUĆI AKVATORIJ	V	GIMAN
f	SRB		OSTALI OSOBITO VRIJEDNI PREDJELI (prostor povijesne vrtne zone)
g	AKVATORIJ UVALE LAPAD S GREBENIMA	1.	Lokumski perivoj s vrtovima oko benediktinskog samostana i kraljevskog dvorca Maksimilijana Habsburškoga (uglavnom XIX st.)
h	PRIRODNI KRAJOBRAZ NA LAPADSKOJ OBALI	2.	Ograđeni vrt starog ljetnikovca na Gornjem Konalu (sada Košta)
		3.	Ograđeni vrt gotičko-renesansnog ljetnikovca Burić na obali Nikole Tesle (sada Majstorić)
		4.	Ograđeni, djelovito očuvani vrt s bosketom gotičko-renesansnog ljetnikovca Burić-Gradić na obali S. Radića
		5.	Ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Burić na obali S. Radića
		6.	Ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Gundulić (jedan od najvećih u Dubrovniku iz toga doba-1535.g.) na obali S. Radića
		7.	Dijelom ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Sorkočević-Natalić na Kantafigu
		8.	Ograđeni, djelovito očuvani vrt gotičko-renesansnog ljetnikovca Petra Sorkočevića iz 1521.g. na Lapadskoj obali
		9.	Ograđeni vrt gotičko-renesansnog ljetnikovca Pucić (Kosor) na Lapadskoj obali
		10.	Ograđeni vrt renesansnih obilježja nekadašnjeg ljetnikovca Sorkočević (Jordan) na Lapadskoj obali
		11.	Ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Gučetić (Rašica), jedan od najprostranijih u Dubrovniku toga doba, na putu ispod Patke
		12.	Povijesno značajan lokalitet Benešinih srednjovjekovnih vrtova i vinograda na Gošići –Opuhu s gotičko-renesansnom kapelom i ugrađenom pločom renesansnog teksta iz 1286.g.
		13.	Preuređeni vrt gotičko-renesansnog ljetnikovca Karboga na Batahovini (Rijeka dubrovačka)
		14.	Preuređeni vrt renesansnog ljetnikovca Staj na Batahovini
		15.	Osobito vrijedni ostaci vrta baroknog ljetnikovca Boždanić-Skaprenića u Čajkovcima (Rijeka dubrovačka)
		16.	Obnovljeni renesansni vrt obnovljenog ljetnikovca Sorkočević u Komolcu (Rijeka dubrovačka)
		17.	Dijelom ograđeni vrt preuređenog starog ljetnikovca (Kolić) u Komolcu (Rijeka dubrovačka)
		18.	Dijelom ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Rastić u Rožatu (Rijeka dubrovačka)
		19.	Ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Crijević u Obuljenom (Rijeka dubrovačka)
		20.	Dijelom ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Klementa Gučetića u Obuljenom (Rijeka dubrovačka)
		21.	Ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Zamanja u Obuljenom (Rijeka dubrovačka)
		22.	Ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Gučetić (posljednje vijeće Republike) u Mokošici (Rijeka dubrovačka)
		23.	Dijelom ograđeni vrt renesansnog ljetnikovca Bobaljević na Mirnovu (Rijeka dubrovačka)

PREDMET IZMJENA I DOPUNA	
TUMAČ ZNAKOVA	
GRANICE	
-----	OBHVAAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
---	GRANICA GRADSKOG KOTARA
---	PREDMET IZMJENA I DOPUNA
KRAJOBRAZ	
-----	OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ
-----	OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - KULTIVIRANI KRAJOBRAZ
-----	TOČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PAVORANSKE VRIJEDNOSTI KRAJOBRAZA
-----	OBILKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE
-----	POVJESNA JEZGRA I KONTAKTNO PODRUČJE - ZONA STROGE ZAŠTITE
-----	KONTAKTNO PODRUČJE POVJESNE JEZGRE (grajdlog proširenja obuhvata)
-----	ZASTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE SPOMENIKE I
-----	SPOMENIČKE CJELOINE - ZONA STROGE ZAŠTITE
-----	PREDLOŽENO ZASTITNO PODRUČJE UZ EVIDENTIRANE VRIJEDNE
-----	SPOMENIKE I SPOMENIČKE CJELOINE

Prikaz područja na geoportalu (geoportal.dgu.hr):



3.6. Osnovica za vrednovanje

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

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

4. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Objekti predstavljaju ljetnikovac Giorgi. Kompleks čini glavna zgrada ljetnikovca, pomoćne zgrade, kapelica, zidine oko ljetnikovca i pripadajuće dvorište. Objekti su izvan funkcije. U glavnoj zgradi su prije nekoliko godina započeti radovi uređenja. Nema podataka da li je zatražen ili izrađen projekt sanacije objekata, obzirom da se radi o kulturnom dobru i da su za uređenje potrebni konzervatorski uvjeti i odredbe načina uređenja i sanacije. Također nije poznata niti planirana namjena objekata.

Prema dostupnim podacima o urbanističkim planovima za ovu lokaciju, nekretnina se nalazi u obuhvatu mješovite namjene, pretežito stanovanje. Nije definirana eventualna mogućnost objekta turističke namjene (mogućnost najma u turističke svrhe), ali se pretpostavlja da se objekt može urediti i privesti svrsi stanovanja ili sličnog korištenja.

Objekti su u trenutku očevida neodržavani (uz izuzetak glavne zgrade u kojoj su djelomično izvršeni radovi sanacije i uređenja). Izvršeno je žbukanje dijela pročelja, izvedeni su djelomično novi unutarnji pregradni zidovi. Izvedeni su i novi stupovi u uličnom dijelu dvorišta, na prilazu do glavne zgrade.

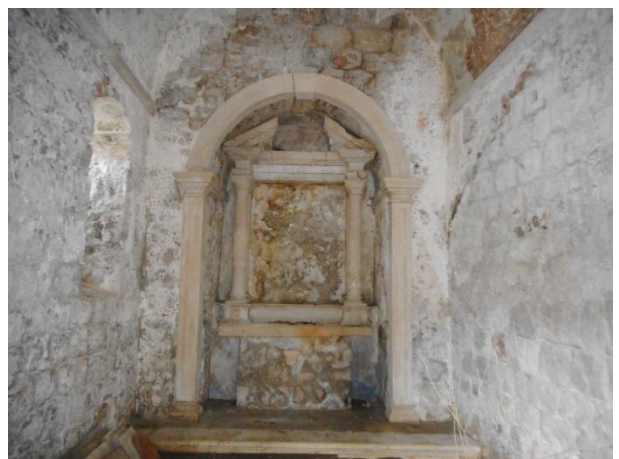
5. Rezultati očevida

U nastavku slijede fotografije, iz izvršenog očevida.















6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbivanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6%.

Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019.

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

7. Obrazloženje za odabir metode

Procjena se radi za potrebe naručitelja (za potrebe postupka). Sukladno nalogu, predmet procjene su objekti ljetnikovca iz 16. stoljeća (sada izvan funkcije – potrebna sanacija, uređenje u skladu sa konzervatorskim odredbama, i privođenje namjeni pogodnoj za ovu vrstu objekta.

Zemljište će biti procijenjeno poredbenom metodom.

Važna pretpostavka ove procjene je da će objekti imati neku vrstu komercijalne namjene (stanovanje – najam za stanovanje, na neki rok). U skladu sa navedenim, bit će procijenjeni troškovi sanacije i privođenje navedenoj (pretpostavljenoj) namjeni, a koja je u skladu sa važećim urbanističkim planom (prema dostupnim podacima, to je za sada mješovita – pretežito stambena namjena). Turistička djelatnost, prema dostupnim podacima i urbanističkim planovima, u trenutku izrade procjene nije dozvoljena niti predviđena.

Slijedom navedenog, odabire se prihodovna metoda procjene vrijednosti.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Podaci za procjenu zemljišta su preuzeti iz baze eNekretnine.

ID ZKC	1156490	744871	1263557	1373939	904386	1266373	1266378	1166457	1358935	1343132	1304945
Datum pregleda	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4107604	3589087	4246168	4400410	3805283	4250275	4250278	4105098	4384946	4367172	4308551
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u				28.1.2021					18.12.2020	24.11.2020	1.9.2020
Površina u prometu	32,00	376,75	391,00	28,33	753,50	374,00	188,00	257,32	303,00	303,00	1.010,00
Vrijednost nekretnine (KN)	46.300,00	222.631,56	200.000,00	21.000,00	645.711,21	364.592,23	182.971,01	393.802,71	150.000,00	150.000,00	1.488.355,60
Datum ugovora	26.7.2019	15.5.2017	27.12.2019	9.11.2020	11.4.2018	10.3.2020	10.3.2020	10.9.2019	4.6.2020	4.6.2020	21.2.2020
K.Č.	1237/2	787	843	844/1	787	740/1	742/1, 742/2	743/2	722	722	654/2
POREZI:											
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.											
Promet podliježe plaćanju PDV-a				NE					DA	NE	NE
Stopa PDV-a (%)				25					25	25	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni				NE					NE	NE	NE
Optiranje				NE					NE	NE	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

9. Poredbena metoda za zemljište

Grubo čišćenje:

U ovom dijelu je izvršena analiza svih poredbenih zemljišta (mikro lokacija, karakteristike zemljišta u smislu podudarnosti sa procjenjivanim zemljištem temeljem mogućeg korištenja, položaja, pristupa). Kod poredbenih zemljišta se uočava značajan raspon cijena, te je potrebno odabrati grupu poredbi koja ima najbolju podudarnost sa procjenjivanim zemljištem.

Redni broj:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ID ZKC	1156490	744871	1263557	1373939	904386	1266373	1266378	1166457	1358935	1343132	1304945
Datum pregleda	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4107604	3589087	4246168	4400410	3805283	4250275	4250278	4105098	4384946	4367172	4308551
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u				28.1.2021					18.12.2020	24.11.2020	1.9.2020
Površina u prometu	32,00	376,75	391,00	28,33	753,50	374,00	188,00	257,32	303,00	303,00	1.010,00
Vrijednost nekretnine (KN)	46.300,00	222.631,56	200.000,00	21.000,00	645.711,21	364.592,23	182.971,01	393.802,71	150.000,00	150.000,00	1.488.355,60
Datum ugovora	26.7.2019	15.5.2017	27.12.2019	9.11.2020	11.4.2018	10.3.2020	10.3.2020	10.9.2019	4.6.2020	4.6.2020	21.2.2020
K.Č.	1237/2	787	843	844/1	787	740/1	742/1, 742/2	743/2	722	722	654/2
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

Odabrana su poredbena zemljišta 1, 8 i 11 te će analiza i procjena vrijednosti biti nastavljena sa ovim odabranim poredbenim zemljištima.

Preostala poredbena zemljišta:

Redni broj:	1	8	11
ID ZKC	1156490	1166457	1304945
Datum pregleda	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4107604	4105098	4308551
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	32,00	257,32	1.010,00
Vrijednost nekretnine (KN)	46.300,00	393.802,71	1.488.355,60
Datum ugovora	26.7.2019	10.9.2019	21.2.2020
K.Č.	1237/2	743/2	654/2
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE

Međuvremensko izjednačenje:

Redni broj:	1	8	11
ID ZKC	1156490	1166457	1304945
Datum pregleda	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4107604	4105098	4308551
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	32,00	257,32	1.010,00
Vrijednost nekretnine (KN)	46.300,00	393.802,71	1.488.355,60
Datum ugovora	26.7.2019	10.9.2019	21.2.2020
K.Č.	1237/2	743/2	654/2
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE
kn/m2	1.446,88	1.530,40	1.473,62
indeks na dan kupoprodaje	118,05	118,05	125,39
indeks na dan procjene	126,91	126,91	126,91
kn/m2 međuvremenski izjednačeno	1.555,47	1.645,26	1.491,48

Interkvalitativno izjednačenje:

Za procjenjivano zemljište i za poredbena zemljišta nisu dostupni podaci o mjeri građevinskog korištenja. Iz tog razloga će kao interkvalitativno izjednačene poredbene cijene biti preuzete međuvremenski izjednačene cijene.

Procjena vrijednosti zemljišta i statistička obrada:

Redni broj:	1	8	11	
ID ZKC	1156490	1166457	1304945	
Datum pregleda	15.2.2021.	15.2.2021.	15.2.2021.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4107604	4105098	4308551	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	32,00	257,32	1.010,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	46.300,00	393.802,71	1.488.355,60	
Datum ugovora	26.7.2019	10.9.2019	21.2.2020	
K.Č.	1237/2	743/2	654/2	
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	MOKOŠICA - MJEŠOVITO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	
kn/m2	1.446,88	1.530,40	1.473,62	
indeks na dan kupoprodaje	118,05	118,05	125,39	
indeks na dan procjene	126,91	126,91	126,91	
kn/m2 međuvremenski izjednačeno	1.555,47	1.645,26	1.491,48	1.564,07
odstupanje poredbenih nekretnina	-8,60	81,19	-72,59	
odstupanje poredbenih nekretnina	-0,55%	5,19%	-4,64%	

Vidljivo je da sve poredbene nekretnine imaju odstupanja u dozvoljenim granicama.

10. Vrijednost zemljišta

Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta iznosi: 1.564,07 Kn/m²

Na osnovi provedenih analiza i izračuna, dobivene su slijedeće procijenjene vrijednosti nekretnine:

k.č. 4971/2	P (m ²)	JC (Kn/m ²)	Iznos (Kn)	Iznos zaokruženo (Kn)
ZGR 97	432,00	1.564,07	675.678,51	
ZGR 98	698,00	1.564,07	1.091.721,30	
ZGR 99	86,00	1.564,07	134.510,07	
ZGR 100	36,00	1.564,07	56.306,54	
760	444,00	1.564,07	694.447,36	
761	180,00	1.564,07	281.532,71	
763	327,00	1.564,07	511.451,10	
764	223,00	1.564,07	348.787,75	
765	144,00	1.564,07	225.226,17	
767	173,00	1.564,07	270.584,22	
	2.743,00		4.290.245,74	4.290.000,00

11. Izračun vrijednosti objekata

Temeljem obrazloženja za odabir metode procjene, za objekte će biti korišteni podaci o zakupu sličnih ili usporedivih stambenih objekata. Korišteni podaci će biti od objekata turističke namjene (iako prema prostorno planskim podacima turistička djelatnost nije predviđena na predmetnoj lokaciji). Navedeni podaci se mogu promatrati i procijeniti u smislu najma stambenog objekta (npr dugoročni najam tijekom godine, ili tijekom pretežitog dijela godine).

Izvršena je pretraga baze podataka eNekretnine, za podatke o najmu ili zakupu objekata ili stanova / apartmana, ali nije pronađen niti jedan podatak na ovoj ili nekoj sličnoj i usporedivoj lokaciji. Iz tog razloga će biti objavljene i javno dostupne cijene najma stambenih objekata.

Pretpostavka ove procjene će biti uređenje objekta do visoke razine kvalitete, te nakon toga korištenje kao jedne stambene cjeline (najam za više osoba, uz korištenje raznih sadržaja koji će – pretpostavljeno – biti dostupni u sklopu ovog nekadašnjeg ljetnikovca).

Troškovi uređenja objekata i privođenju budućoj namjeni će biti procijenjeni temeljem do sada dostupnih podataka (troškovnici za dio radova), kao i poznatih podataka uređenja stambenih i/ili turističkih objekata do visoke razine kvalitete i dostupnih sadržaja.

Iskaz površina objekata:

r.br.	prostorija / prizemlje	podna	koef.	korisna
		površina	KP	površina
		(m ²)		(m ²)
1	orsan	87,34	1,00	87,34
2	spremište	43,79	1,00	43,79
3	gustijerna	31,22	0,50	15,61
4	saloča	64,50	1,00	64,50
5	soba	19,05	1,00	19,05
6	kuhinja	10,75	1,00	10,75
7	spremište	5,99	1,00	5,99
8	soba	14,25	1,00	14,25
9	soba	21,74	1,00	21,74
10	natkriveni prolaz	23,72	0,50	11,86
11	spremište	36,14	1,00	36,14
12	kapelica	19,10	1,00	19,10
	ukupno prizemlje (m²)	377,59		350,12
r.br.	prostorija / kat	stvarna	obr.	korisna
		površina	koef.	površina
		(m ²)		(m ²)
1	saloča	116,92	1,00	116,92
2	taraca	64,29	0,25	16,07
3	soba	45,54	1,00	45,54
4	taraca	177,86	0,25	44,47
	ukupno 1. kat (m²)			223,00
	UKUPNO (m2)			573,12

U izračunu će biti korištena opća prihodovna metoda:

Opće karakteristike nekretnine	Zatečeno stanje	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0	0,00%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...)	prosječna	0,0	0,00%
Rizik naplate najamnine / zakupa	prosječan rizik	0,0	0,00%
Gospodarska situacija	prosječna	0,0	0,00%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0	0,00%
Ukupna korekcija			0,00%

Opis prostora	Orijentacijska stopa (%)	Odabrana stopa	Korigirana stopa	Površina (m ²)	Najam (po/m ²)	Valuta	Ukupna mjesečna najamnina
hoteli	6,0-7,0	6,50%	7,00%			Kn	370.000
Ukupni prihod							2.220.000
Troškovi upravljanja nekretninom							4,0%
Troškovi održavanje nekretnine					3,00 €/m ²		2,0%
Rizik od gubitka najamnine							1,0%
Pogonski troškovi							0,0%
Ukupni gospodarski troškovi							7,0%
Čisti prihod							2.064.600
Vrijednost zemljišta vazano za građevinu							567.460
Vrijednost ukupnog zemljišta							567.460
Tržišna kamatna stopa na nekretninu							7,0%
Održivi vijek korištenja građevine							130
Multiplikator (M)							14,28
Prinos na zemljištu							39.722
Neto nominalni prihod od građevine							2.024.878
Prihodovna vrijednost zgrade							28.922.446
Vrijednost zemljišta							567.460
Dodatni prihodi							0
Dodatni troškovi							0
Prihodovna vrijednost nekretnine							29.489.906 Kn

U nastavku slijedi prikaz procijenjene vrijednosti nekretnine nakon rekonstrukcije i kompletnog uređenja:

Vrijednost gotovog objekta	29.489.906,36 kn
Vrijednost radova uređenja - I faza	4.651.873,00 kn
Vrijednost radova - II faza	8.023.680,00 kn

Za pojedine faze uređenja je potrebno određeno vrijeme (posebno za fazu I i posebno za fazu II. Također, nakon uređenja nekretnine je potrebno određeno vrijeme za stabilizaciju najma tijekom godine. U nastavku slijedi prikaz vrijednosti svedenih na dan izrade procjene:

Vrijednost gotovog objekta - sadašnja vrijednost	21.025.895,67 kn
Vrijednost radova I faze - sadašnja vrijednost	4.063.126,04 kn
Vrijednost radova II faze - sadašnja vrijednost	6.549.712,95 kn
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	10.413.056,69 kn

12. Zaključak

U ovom elaboratu je izvršena analiza u svrhu procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine – ljetnikovac Giorgi sa pripadajućim dvorištem. Nekretninu čini glavna zgrada, pomoćne zgrade, kapelica i dvorište. Nalazi se na adresi Na moru 16, Mokošica, uz cestu koja prolazi neposredno uz more. Nekretnina trenutno nije u funkciji, potrebno je cjelovito uređenja u skladu sa konzervatorskim uvjetima koje tek treba ishoditi.

Važne napomene u ovom elaboratu su:

- Pretpostavljeni su određeni troškovi sanacije i uređenja objekta, temeljem dostupnih podataka o preliminarnim troškovima prve faze radova (grubi radovi čišćenja, pripreme, određeni građevinski i obrtnički radovi, izrada snimke izvedenog stanja i projekta sanacije uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela (obzirom da je nekretnina pojedinačno kulturno dobro)
- Pretpostavljeni su troškovi uređenja prostora do stupnja visoke kvalitete i opremljenosti, primjerene ovom tipu objekta. Društvena namjena nije razmatrana, obzirom da nekretnina nije u vlasništvu jedinice lokalne uprave, nego u privatnom vlasništvu. Iz tog razloga se pretpostavlja namjera određene komercijalizacije nekretnine.
- Sadašnje odredbe važećeg prostornog plana ne omogućavaju turističku djelatnost, pa će biti pretpostavljen najam u stambene svrhe, u dužim periodima tijekom godine, ili dugoročni najam (ali i mogućnost dodatnog korištenja za određene događaje – obzirom da se u sklopu kompleksa nalazi i kapelica)
- Na kraju su pretpostavljeni određeni rokovi za radove i za početak korištenja nekretnine, te su sve procijenjene vrijednosti svedene na dan izrade procjene

Vrijednost predmetne nekretnine, na dan izrade elaborata, se procjenjuje na iznos od:

10.413.056,69 Kn

Zaokruženo: 10.410.000,00 Kn

Navedeni procijenjeni iznose ne sadrže porez (porez na promet nekretnina)

Izradio:

Tihomir Orečić, d.i.g., SSV i procjenitelj

13. Prilozi

13.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 13.01.2021. 23:17

Katastarska općina: 306789, MOKOŠICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1715/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 217

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 97	KUĆA			432	
2.	ZGR. 98	KUĆA			698	
3.	ZGR. 99	KUĆA			86	
4.	ZGR. 100	CRKVA			36	
5.	760	VRT			444	
6.	761	VRT			180	
7.	763	VRT			327	
8.	764	VRT			223	
9.	765	VRT			144	
10.	767	VRT			173	
		UKUPNO:			2743	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pod posl. br: Z. 939/64 zabilježeno je da sve nekretnine imaju svojstvo kulturnog dobra Zaprimljeno 17.10.2013. broj Z-5742/13	
2.1	Na temelju pravomoćnog Rješenja Klasa: UP-I 612-08/09-06/0415, Urbroj: 532-04-01-01/4-09-2 od 22. prosinca 2009. godine Ministarstva kulture, uprave za zaštitu kulturne baštine, te čl. 12 st. 2 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12) zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na nekretninama upisanim u AI (jedan).	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 35/36 MOKOŠICA ĐORĐI D.O.O, OIB: 44297739876, KAŠTEL SUĆURAC, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 197	
3.2	Zaprimljeno 30.07.2018.g. pod brojem Z-9079/2018 ZABILJEŽBA, Čini se vidljivim zabilježba ovrhe upisana u C-Teretnom listu temeljem rješenja o ovrsi Posl. br. 15 Ovr-193/2018-3 Općinskog suda u Dubrovniku od 24. lipnja 2018. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 1/36		
MOKOŠICA ĐORĐI D.O.O, OIB: 44297739876, KAŠTEL SUĆURAC, CESTA DR. FRANJE TUĐMANA 197		
4.2	Zaprimljeno 30.07.2018.g. pod brojem Z-9079/2018	
	ZABILJEŽBA, Čini se vidljivim zabilježba ovrhe upisana u C-Teretnom listu temeljem rješenja o ovrši Posl. br. 15 Ovr-193/2018-3 Općinskog suda u Dubrovniku od 24. lipnja 2018. godine.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 03.01.2018.g. pod brojem Z-111/2018	4.813.828,00 KN	
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja o osiguranju od 14 prosinca 2017 god. br. 38 Ovr 1004/2017-5 Općinskog suda u Dubrovniku uknjižuje se pravo zaloge za dug u iznosu od na temelju ovršne isprave – rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave Javnog bilježnika Zoje Puljiz iz Splita od 31 srpnja 2017 god. br. Ovr – 414/17 a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od - 4.743,203,09 kuna zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje za iznos od 1,873,174,60 kn teku od 1 rujna 2014 do isplate, na iznos od 580,500,00 kn teku od 11 svibnja 2015 do isplate, na iznos od 215,000,00 kn teku od 15 svibnja 2015 god. do isplate. Na iznos do 1,689,088,00 kn teku od 6 svibnja 2015 do isplate, na iznos do 385,440,40 kn teku do 16 listopada 2015 do isplate prema astopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, - 6,325,00 kn na ime troškova javnog bilježnika zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje teku od 1 kolovoza 2017 do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i - 64,300,00 kn na ime troškova ovog postupka zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenje ovog rješenja do isplate prema stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, uz naznaku ovršivosti tražbine te prema čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. Ovršnog zakona (NN 112/12) a na korist</p> <p>NEIR D.O.O. SPLIT, OIB: 38236450160, VUKOVARSKA 148, 21000 SPLIT</p>			
2.			
2.1	Zaprimljeno 30.07.2018.g. pod brojem Z-9079/2018		
<p>ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju rješenja o ovrši Posl. br. 15 Ovr-193/2018-3 Općinskog suda u Dubrovniku od 24. lipnja 2018. godine, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnina, a sve temeljem rješenja o ovrši između ovrhovoditelja NEIR d.o.o., Split, Vukovarska 148, OIB: 38236450160 i ovršenika MOKOŠICA ĐORĐI d.o.o., Kaštel Sućurac, Cesta dr. Franje Tuđmana 197, OIB: 44297739876, a na teret nekretnina opisanih u A I (jedan).</p>			
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 25.02.2019.g. pod brojem Z-1715/2019</p> <p>Na temelju Rješenja o osiguranju Posl.br.17.Ovr.63/2019 od 15. veljače 2019.g. Općinskog suda u Dubrovniku, uknjižuje se založno pravo na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja pravorijeka Stalnog arbitražnog sudišta pri Hrvatskoj gospodarskoj komori broj predmeta AS_P-2018/19 u Zagrebu 21. rujna 2011. godine, a radi osiguranja novčane tražbine KULIĆ-INŽENJERSKI BIRO d.o.o. projektiranje i graditeljstvo, OIB: 95085572155 - za iznos od 685.000,00 kn sa zateznim kamatama po važećoj eskontnoj stopi HNB-a uvećanoj za osam postotnih poena za razdoblje od 14.06.2015.g. do 31.07.2015.g., a od 01.08.2015.g. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a koje kamate teku, na iznos od 120.000,00 kn od 14.06.2015.g. do isplate, na iznos od 180.000,00 kn od 24.05.2015. g. do isplate, na iznos od 265.000,00 kn od 18.07.2015.g. do isplate, na iznos od 120.000,00 kn od 31.10.2015. g. do isplate, - za iznos od 20.090,13 kn na ime troškova postupka i iznos od 37.857,81 kn na ime administrativnih troškova predujma troškova arbitraže, sve sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja pravorijeka (presuđenja) tj. 21.11.2018.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, - te troškove postupka u iznosu od 14.287,50 kn sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, uz ovršivost tražbine, a na korist:</p> <p>KULIĆ-INŽENJERSKI BIRO D.O.O. PROJEKTIRANJE I GRADITELJSTVO, OIB: 95085572155, R.BOŠKOVIĆA 19, 21000 SPLIT</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.01.2021.

13.2. Korištenje dokumenta i ograničenja

- Pretpostavlja se točnost korištenih dokumenata i podataka preuzetih sa državnih javnih servisa i dobivenih od Naručitelja, bez dodatne provjere istih
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Ovaj procjembeni elaborat predstavlja stručno mišljenje, izrađeno temeljem svih navedenih pretpostavki, dostupnih podataka, te razumijevanja i interpretacije korištenih podataka o nekretninama i tržištu sličnih nekretnina. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje podataka navedenih u ovom procjembenom elaboratu
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te osobama i tvrtkama koje su autorizirane od strane Naručitelja. Za korištenje dokumenta u druge svrhe ili od drugih osoba se ne prihvaća odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog izvještaja nije dozvoljeno bez odobrenja Naručitelja.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala
- U vrijeme izrade procjembenog elaborata ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće stanje zagađenja zemlje, vode, zraka štetnim i opasnim tvarima) koja bi utjecala na postojeće stanje nekretnine, ili na buduće objekte, i ne preuzimamo odgovornost za bilo koja ispitivanja u cilju postojanja istih
- Ovaj izvještaj je izrađen uz pretpostavku točnosti navedenih tereta, i uz pretpostavku da su vlasnički dokumenti bez pravnih smetnji. Zadržavamo pravo dosljedne izmjene u slučaju da postoje određene pravne smetnje
- Procjenitelju nisu poznata saznanja o eventualnim neupisanim teretima ili ograničenjima, te je pretpostavka ovog elaborata da nema ograničenja na nekretninama u ovom smislu
- Sve procijenjene vrijednosti su iskazane bez PDV-a i ostalih poreza, bez obzira na to da li je nekretnina u sustavu PDV-a ili ne. Također, nećemo uzimati u obzir procjene troškova prodaje ili obaveza oporezivanja koje bi nastale na osnovu prodaje ili razvoja nekretnine

13.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

- Prilikom izrade procjembenog elaborata mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine