

ZEMLJIŠTE

NEKRETNINA :

Građevinsko zemljište

NARUČITELJ:

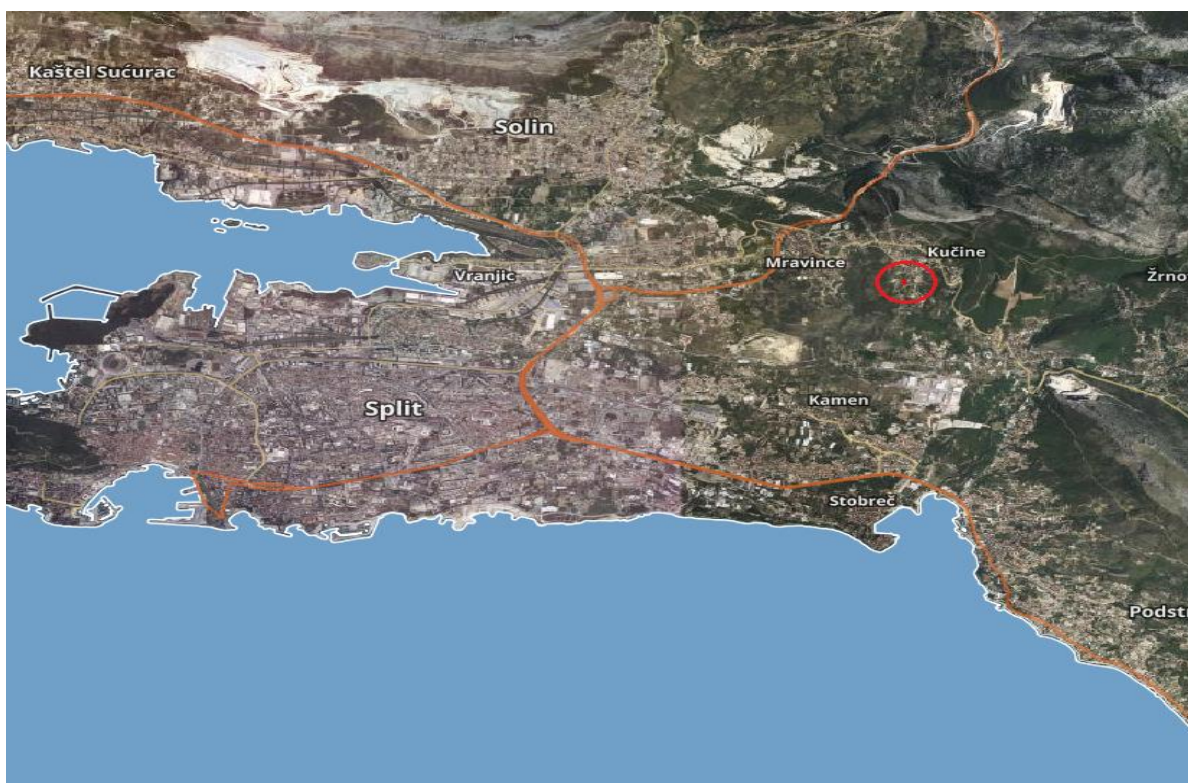
AGRAM BANKA dd

VLASNIK :

TERMO PLAN doo

SVRHA :

REVIZIJA - procjene vrijednosti nekretnine



zk.č.1030/2, zk.ul.892 k.o.Kučine, zk.odjel Solin

VRIJEDNOST :

719.000,00

KN

ili

95.000,00

€

(1 EUR = 7,55 KN)
U Zadru, 17.06.2020.

(111,0 EUR/m2)

Elaborat br :

2020 - 135



IZRADIO :
Darje Marušić dipl.ing.građ.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su-283/17
Zadar, 2. lipnja 2017.

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

riješio je

1. Darije Marušić, dipl. ing. građ. iz Zadra, Bonifacija Perovića 13, rođen 5. svibnja 1963. u Derventi, BiH, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke, hidrotehničkih i podzemskih građevina i procjene nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 2. lipnja 2017. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 17. svibnja 2017. Darije Marušić, dipl. ing. građ. podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke, hidrotehničkih i podzemskih građevina i procjene nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu Euroherc osiguranja d.d., broj: 804042235, preslike rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-292/13 od 13. svibnja 2013. i 31. svibnja 2013. i broj: 4. Su: 314/15-10 od 19. listopada 2015.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 292/13 od 13. svibnja 2013. utvrđeno je da je Darije Marušić, dipl. ing. građ. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke na rok od 4 (četiri) godine, a 31. svibnja 2013. mijenja se to rješenje na način da se imenovani ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke, hidrotehničkih i pomorskih građevina. Rješenjem broj: 4. Su: 314/15-10 od 19. listopada 2015. imenovanom je proširena djelatnost vještačenja na procjene nekretnina.

Dostavljenom policom Euroherc osiguranja d.d., broj: 804042235 utvrđeno je da je osiguranik Darije Marušić osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 21. prosinca 2016. do 21. prosinca 2017. na iznos od 200.000,00 kn.

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



Predsjednik suda
Boris Babić

SADRŽAJ

Opis nekretnine	3
Tehnički podaci	4,5
Rekapitulacija vrijednosti nekretnine	6
Dokumetnacija	7
Katastarska situacija	8
Z.k. uložak	9,10,11
Pregled	12

IZJAVA PROCJENITELJA

Usluga pružena od strane Procjenitelja obavljena je u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, pozitivnim propisima Republike Hrvatske, te dostupnom dokumentacijom.

Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

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

Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenitelja.

PRIMIJEJENI PROPISI

Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)

Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/13)

Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

Institut IGH d.d. : Standardna kalkulacija radova u visokogradnji



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 19.05.2020. 23:52

Katastarska općina: 329622, KUČINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10725/2020
Aktivne plombe: Z-1065/2006

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 892

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1030/2	VINOGRAD			858	Pripis iz uložka 104
		UKUPNO:			858	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1	TERMO PLAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 49508128542, ULICA ANTUNA BRANKA ŠIMIĆA 9B, 21000 SPLIT	
3.2	Zaprimljeno 20.03.2020.g. pod brojem Z-10725/2020	na 3 (1.2)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-779/2018 12.03.2020, na čest. zem. 1030/2.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 27.07.2016.g. pod brojem Z-16750/2016		
	350.000,00 KN		
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ 05.10.2015, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR. 07/16/ST 25.07.2016, u iznosu od 350.000,00 kn s tim da protuvrijednost u eurima preračunata po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru kao i svim njegovim eventualnim dodacima za korist:		
	KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB		
2.	2.1 Zaprimljeno 30.12.2016.g. pod brojem Z-35272/2016		
	900.000,00 KN		
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR.11/16/ST, OV-13622/16 16.11.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 900.000,00 kn (slovima: devetstotisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist:		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme iznada)

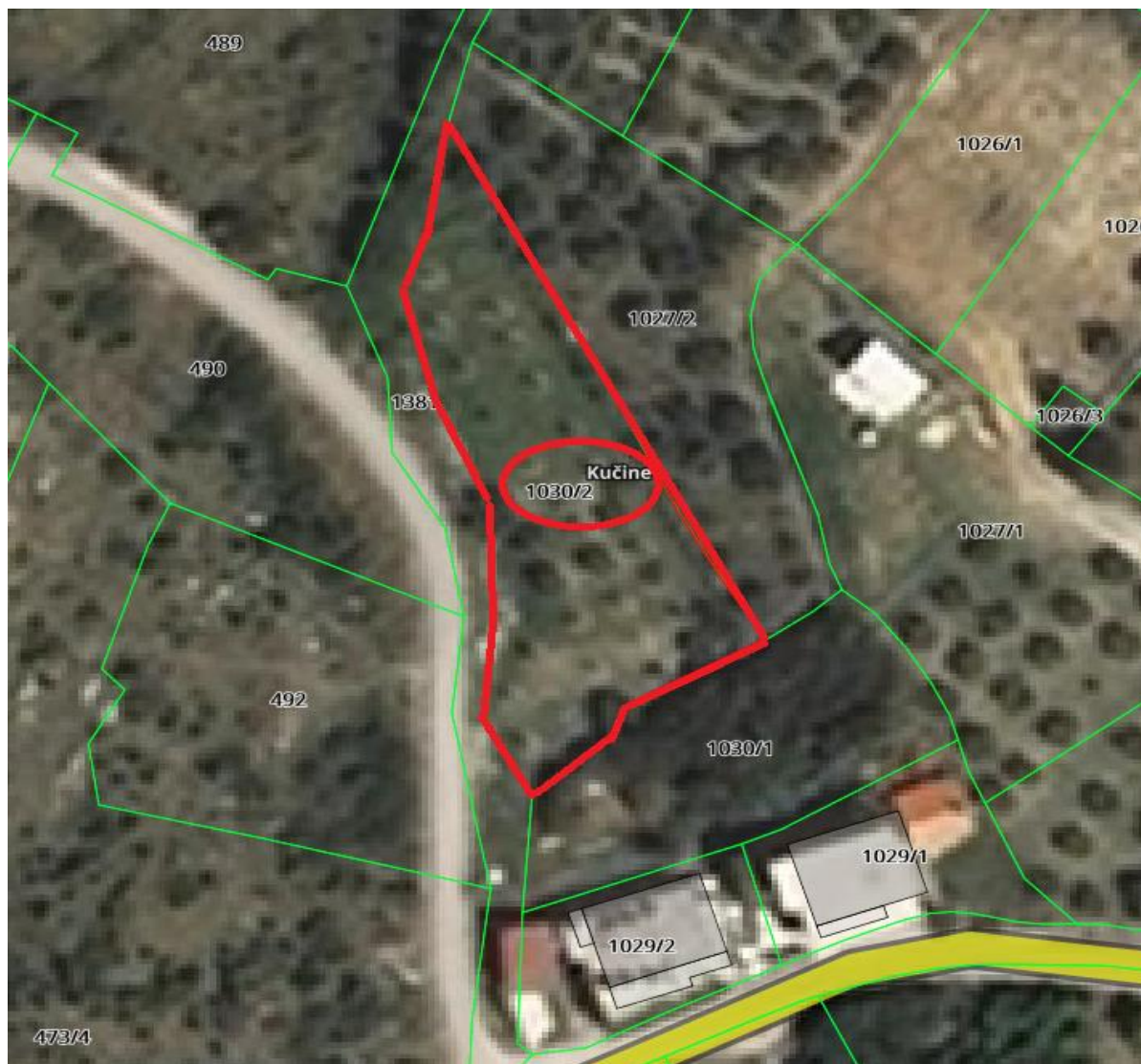
20.05.2020. 12:59:19

Stranica: 1

zk.č.1030/2, zk.ul.892 k.o.Kučine, zk.odjel Solin



6



1 / OPĆI PODACI

1.1 ZAHTJEV ZA PROCJENU

Naručitelj je zatražio izradu procjene građevne i tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca, u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućene, razborito i bez prisile. Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa međunarodnim standardima vrednovanja, Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Procjena izvršena prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te sukladno stanju na tržištu nekretnina.

1.2 OPIS ZATEČENOG STANJA - OČEVID

Za predmetna nekretnina ishodovano :

zemljišne knjige : zk.č.1030/2, zk.ul.892 k.o.Kučine, zk.odjel Solin

katastar : istovjetno m2 858,00

Dokumentacija zk.izvatci, geoportal - Internet. Dostavljen kupoprodajni ugovor od 06.11.2015. na ukupan iznod od 741.674,00 kn.

opis nekretnine : Čestica zemlje, građevinska - obaveza donošenja UPU-a

radnja : očevida kakvoće vrednovanja

datum : 17.06.2016. 17.06.2020. 17.06.2020.

procjena : Metoda poredbeni. Prethodna procjena el.br.2019-113 od 17.06.2019. na iznos od 94.000,00 Eur-a

status nekretnine: bez tereta

2 / NALAZ

2.1 IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Upisano u zk.uložak 892 k.o. Kučine, vlasništvo Josip Marasović sa 1/1 vlasn. Radi se o građevinskom zemljištu, mogućnost ishodovanja građevinske dozvole ali uz uvjet izrade i donošenja UPU-a, mjesto Kučine - cca 4 km od rotora u Solinu.

2.2 LOKACIJA

Nekretnina graniči sa asfaltiranom prometnicom u dužini cca 50 metara, srednje širine 15 metara, sveukupno nepravilnog izduženog oblika.

Čestica se nalazi u građevinskom, neizgrađenom dijelu naselja, te je obaveza donošenja UPU-a kao uvjet ishodovanja građevinske dozvole.

Kučine, naselje sjeverno od magistrale, povezano lokalnim prometnicama sa Solinom te Podstranom.

Predio individualne izgradnje .

2.3 OPIS OBJEKTA

Čestica spada u S zonu (stambena), neizgrađeni građevinski dio.

Teren u laganom padu, okrenut jugozapadno , sa djelomičnim pogledom na more, jug i jugoistok.

Zapadna i jugozapadna strana zatvorena okolnim povišenim terenima.

Na susjednim istočnim česticama izgrađene stambene katnice.

2.4 KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Radi se o zemljištu druge kategorije prema pravilniku o procjeni nekretnina (potrebna izrada i usvajanje UPU-a).

Nema tereta koji utječu na gradnju.

3 / METODE PROCJENJIVANJA

Predmet elaborata utvrđivanje je tržišne vrijednosti nekrenine, pri kupoprodaji u fer postupku. Pri analizi uzeti u obzir sve okolnosti koje utječu na vrijednost, te upotrijebiti sve dostupne podatke.

3.1 TROŠKOVNA METODA

Određuje se novonabavna vrijednost građevine, uz odbijanje amortizacije kako bi se dobila građevna vrijednost samog objekta. Dodavanjem vrijednosti zemljišta te svih usputnih troškova kako bi se dobio istovjetan objekt (npr. komunalni doprinos, vodni doprinos, projektna dokumentacija, komunalni priključci,...) .

Uz poznavanje cijene zemljišta, pretpostavljamo kako budući kupac za nekretninu ne želi platiti veći iznos od troškova izgradnje.

Koristimo je kada nisu dostupni podaci o glednih postignutim transakcijama te u situaciji kada ne raspolažemo podacima o prihodu nekretnine .

3.2 PRIHODOVNA METODA

Koristi se ukoliko je nekretnina u funkciji prihodovanja.

Prvenstveno u upotrebi za poslovne zgrade i prostore, te objekte mješovite namjene kao hoteli, objekti turističke namjene i sl.

Moguća uporaba i za stambene prostore ukoliko se isti iznajmljuju .

Vrijednost nekrenine utvrđuje se na temelju ostvarivih prihoda .

3.3 POREDBENA METODA

Vrijednost se određuje na osnovu poredbe stvarno realiziranih transakcija, sa nekreninama koje se u obilježjima dovoljno podudaraju.

Koristi se uglavnom za neizgrađena zemljišta, stanove, obiteljske (kuće sa dvije obitelji), višeobiteljske kuće, kuće u nizu, dvojne i slične objekte.

Za slučaj izgrađenog zemljišta, usporedna metoda koristi se za određivanje vrijednosti zemljišta, kod troškovne ili dohodovne metode.

4. ODABIR METODE PROCJENE

Budući se ovdje radi o građevinskom zemljištu , to bi najprikladnije bila poredbena metoda.

Kao ogledno može se koristiti izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena, dostupni kupoprodajni ugovori iz vlastitih arhiva, oglašene - relizirane cijene i sl.

Budući nije dostupno "izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena" to za potrebe ove procjene koristim dostupnim oglasima agencija za promet nekretnina , uvažavajući traženo-realizirano. Ogledno br. pribavljena iz eNekretnina.

Kučine - eNekretnine

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		532967
Datum pregleda		13.6.2016.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3290265
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		858,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		741.673,99
Datum ugovora		03.12.2015.
Status podatka		Preuzeto od PU

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		446758
Datum pregleda		13.6.2016.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		2669212
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		721,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		539.913,49
Datum ugovora		14.08.2012
Status podatka		Preuzeto od PU

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		534505
Datum pregleda		14.6.2016.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3305431
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		1.372,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		1.054.546,18
Datum ugovora		13.01.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

KUĆINE

Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište
Površina: 858

Poredbena metoda

Usporedne nekretnine

Naziv	Datum transakcije	Cijena	Napomena
1	03.12.2015	115,00	
2	14.08.2012	100,00	
3	13.01.2016	103,00	
4	16.04.2014	76,00	
5	01.02.2016	102,00	
6	01.10.2013	121,00	

Međuvremensko izjednačenje

Bazni indeks: HNB Jadran

Naziv	Datum trans.	Datum procjene	Razlika u mjesecima	Cijena	Indeks na datum trans.	Indeks na datum procjene	Korektivni faktor	Izjednačena cijena
1	03.12.2015	14.06.2017	18	115,00	90,89	89,60	0,99	113,37
2	14.08.2012	14.06.2017	58	100,00	99,91	89,60	0,90	89,68
3	13.01.2016	14.06.2017	17	103,00	91,82	89,60	0,98	100,51
4	16.04.2014	14.06.2017	38	76,00	94,64	89,60	0,95	71,95
5	01.02.2016	14.06.2017	16	102,00	91,82	89,60	0,98	99,53
6	01.10.2013	14.06.2017	44	121,00	93,36	89,60	0,96	116,13

Interkvalitativno izjednačenje

Naziv	Mikro lokacija	Mikro lokacija KP	Ukupni KP	Izjednačena cijena
KUĆINE				
1		1,00	1,00	113,37
2		1,15	1,15	103,13
3		1,00	1,00	100,51

4		1,00	1,00	71,95
5		1,00	1,00	99,53
6		1,00	1,00	116,13

Analiza odstupanja

Naziv	Cijena	Apsolutno odstupanje	Relativno odstupanje
1	113,37	7,70	7,29%
2	103,13	- 2,54	-2,40%
3	100,51	- 5,16	-4,88%
4	71,95	- 33,72	-31,91%
5	99,53	- 6,14	-5,81%
6	116,13	10,46	9,90%

Tržišna vrijednost

Prosječna cijena: 105,67

Standardna devijacija: 6,80

Dvostruka stand. devijacija: 13,59

Površina predmetne nekretnine: 858

Vrijednost prije korekcije: 90.664,86

Odbici: 0,00

Dodaci: 0,00

Tržišna vrijednost: 90.664,86

Tržišna vrijednost po m2: 105,67

Promjenu vrijednosti kalkulirati prema promjeni indeksa cijena HNB-a

2018	109,33
2019	114,9

k = 1,05094668

Vrijednost zemljišta : k x 90.664,86 =

95.283,93

5. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Procjenom se izrazilo stajalište o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine, u mogućoj transakciji na otvorenom tržištu, na dan vrednovanja.

Primijenjena poredbena metoda.

Predmet procjene

Građevinsko zemljište, zk.č.1030/2, zk.ul.892 k.o.Kučine, zk.odjel Solin

Uknjižen : TERMO PLAN doo

Površina : 858,00 m²

Tržišna vrijednost nekretnine - na dan 17.06.2020.

JEDINIČNA CIJENA	EUR / m²	111,05
-------------------------	----------------------------	---------------

UKUPNA CIJENA	EUR-a	95.283,93
----------------------	--------------	------------------

ZAOKRUŽENO EUR-a	EUR-a	95.000,00
-------------------------	--------------	------------------

Srednji tečaj HNB-a 1 Eur = 7,55 Kuna

UKUPNA CIJENA	KUNA	719.393,70
----------------------	-------------	-------------------

ZAOKRUŽENO KUNA	KUNA	719.000,00
------------------------	-------------	-------------------

U Zadru, 17.06.2020.

IZRADIO :

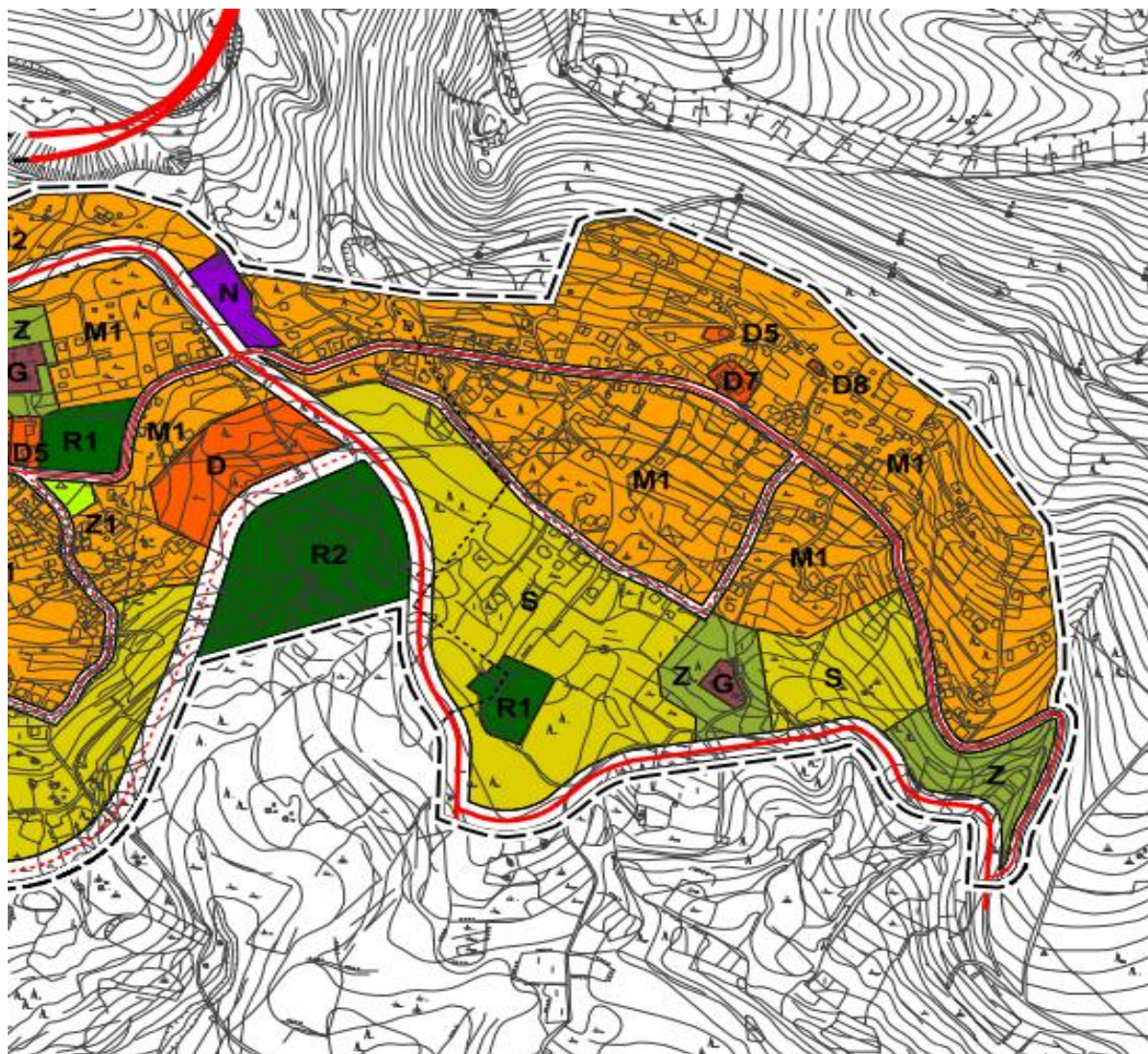


DOKUMENTACIJA

1. katastar

2. zk izvadak

3. pregled



Korištenje i namjena p mj. 1 : 10 000



stambena namjena

zk.č.1030/2, zk.ul.892 k.o.Kučine, zk.odjel Solin



REPUBLIKA HRVATSKA
 Splitsko-dalmatinska županija
 Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
 Ispostava Solin

KLASA: 350-05/15-10/000140
 URBROJ: 2181/1-11-00-06/06-15-0002
 Solin, 27.10.2015.

➤ TERMO PLAN d.o.o. za građenje i inženjering
 HR-21000 Split, Antuna Branka Šimića 9/B

Predmet: Lokacijska informacija
 - dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č.br.1030/2 k.o. Kučine (Kučine, Podine) sljedeće informacije:

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUG Solin "Službeni vjesnik Grada Solina", broj 4/06, 4/08 -uskl.(izvan snage), 6/10, 5/14, 6/15
- GUP Grada Solina "Službeni vjesnik Grada Solina", broj 5/06, 12/06 (ispravak), 4/08, 9/12 (ispravak greške), 5/14, 7/15

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

- neizgrađeni dio građevinskog područja naselja, zaštitni cestovni koridori (ostale ceste planirane),
- S - stambena namjena,
- primjena plana urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

3. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

- postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan nije donesen

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

Za mogućnost postojanja izrade, izmjene ili dopune prostorno planske dokumentacije, možete se detaljnije informirati u nadležnoj Službi grada Solina.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA ID: P20151022-1253784-Z25
 INVESTITOR: TERMO PLAN d.o.o. za građenje i inženjering HR-21000 Split, Antuna Branka Šimića 9/B, OIB
 49508128542
 KLASA: 350-05/15-10/000140, URBROJ: 2181/1-11-00-06/06-15-0002 STRANA 1/2

zk.č.1030/2, zk.ul.892 k.o.Kučine, zk.odjel Solin

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

Mjesto: Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Na temelju ove lokacijske informacije ne može pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 40,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

Pripremila: Anica Petričević, org.građ.

VODITELJICA PODODSJEKA

Marija
Marija Paro, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. U spis, ovdje.

zk.č.1030/2, zk.ul.892 k.o.Kučine, zk.odjel Solin



zk.č.1030/2, zk.ul.892 k.o.Kučine, zk.odjel Solin



zk.č.1030/2, zk.ul.892 k.o.Kučine, zk.odjel Solin