

STEČAJNA MASA
GRAVIM doo, Split
11.St-806/2018
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 10.05.2019.god

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajne sutkinje
gđe Ane Golub Gruić

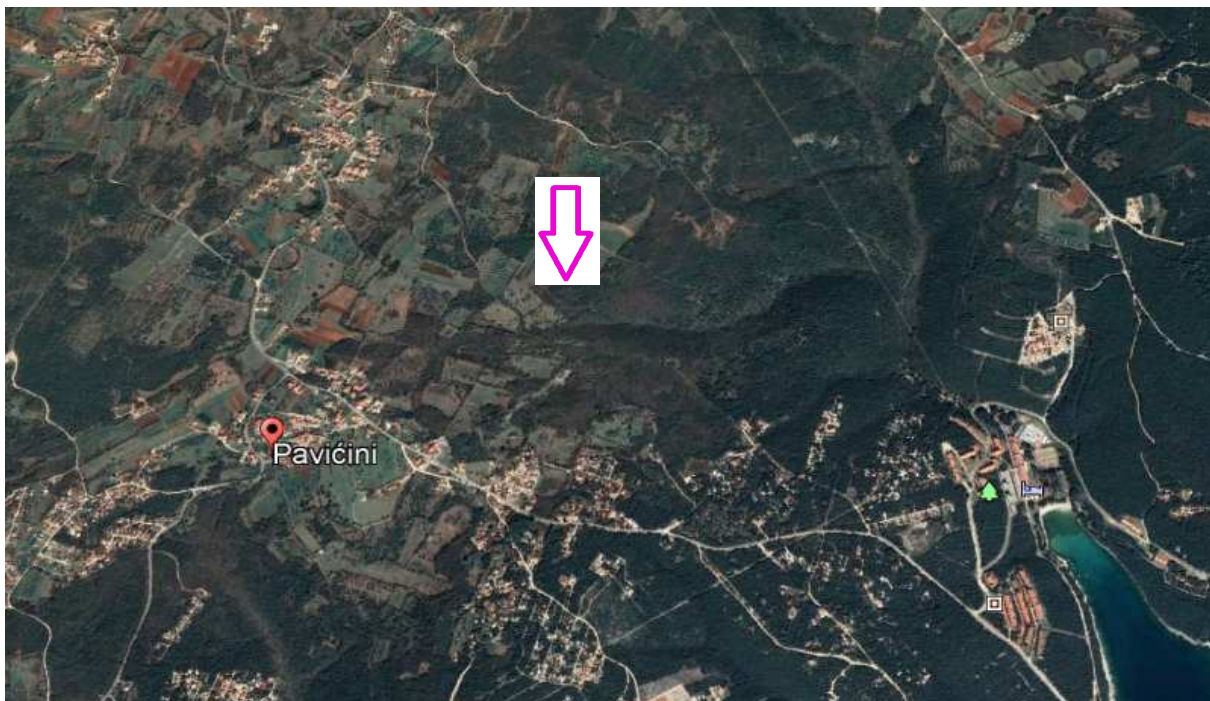
Dana 09.05.o.g.zaprimila sam Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine-zemljišta u Krnici kraj Pule, izrađen od strane sudskog vještaka Ane Hećimović, koji dostavljam u prilogu.

Time su sve nekretnine koje tvore stečajnu masu dužnika procjenjene.

Sukladno tome predlažem sazivanje Skupštine vjerovnika u svrhu izlaganja prodaji imovine dužnika, na kojoj bi se vjerovnici sukladno Čl.247.SZ-a izjasnili o procijenjenim vrijednostima za nekretnine opterećene založnim pravima, te sukladno Čl.229.SZ-a izjasnili o načinu prodaje slobodne imovine.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rješenje broj:4 Su-92/09
Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
ana.procjene@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT
tržišne vrijednosti nekretnina



NEKRETNINA : k.č.br. 2008/1, 2008/2, 2009, 2010, 2011/7 i 2011/9
sve k.o. Krnica

NARUČITELJ : **Stečajna masa iza stečajnog dužnika Gravim d.o.o. Split,**
Velebitska 61,
(OIB:15642939442)
u predmetu pod posl.br.11.St-806/2018 kod
Trgovačkog suda u Splitu

PULA, 07.05.2019.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza stečajnog dužnika Gravim d.o.o.
Tip nekretnine, namjena	zemljište izvan granica građevinskog područja
oznaka k.č. u katastru zemljišta, k.o. Krnica	k.č.br. 2008/1, 2008/2, 2009, 2010, 2011/7 i 2011/9
površina - ukupno (m ²)	26,492
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	635,808.00
Tržišna vrijednost zaokruženo (kn)	636,000.00
Jedinična vrijednost (kn/m2)	24.00
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-100/17-2



1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su 100/17-2

Pazin, 29. ožujka 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 2., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 29. ožujka 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANA HEČIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjska 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2017. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl.ing.građ. podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila, dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjska 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV

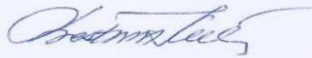
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org



Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA



Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13,65/17, 114/18, 39/19)
Zakon i gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/2014)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/2014)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 88/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)

Ostala dokumentacija

- PPU Općine Marčana , Službene novine br. 9/09

2. **BetrKV** Betriebskostenverordnung (BGBl /2003)
3. **Sprengnetter/Kurpjuhn :** (STRUČNI RAD)
Vermarktungszeiträume und Preisnachlasse bei
Immobilienverkaufen (WFA 1/98S.29)

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem naloga stečajnog upravitelja Gravim d.o.o. u stečaju pristupila sam izradi procjene vrijednosti nekretnina u k.o. Krnica, u naravi gromade zemljišta koju čini šest k.č.. Zadatak vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, u svrhu utvrđivanje njihove vrijednosti u stečajnoj masi iza stečajnog dužnika Gravim doo (OIB:15642939442) Velebitska 61, Split u predmetu pod posl.br.11.St-806/2018 kod Trgovačkog suda u Splitu.

Radi izrade procjene izvršen je očevid na licu mjesta. Nekretnina se nalazi jugoistočno od naselja Pavićini, izvan granica građevinskog područja naselja, područje općine Marčana. Geodetska identifikacija nije izvršena, na osnovu javno dostupnih podataka lokacija nekretnina približno je locirana.

Dan kakvoće: 30.04.2019.

Dan vrednovanja: 07.05.2019.

Pretpostavlja se da stanje nekretnine nije promijenilo od dana kakvoće do dana vrednovanja.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina zemljište je četvrte kategorije-pogodno poljoprivredno zemljište, nalazi se izvan granica građevinskih područja, u naravi neobrađena površina, obrasla niskim raslinjem .

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

(2) U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,

b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,

c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,

d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,

e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

k.o. Krnica

2008/1, 2008/2, 2009, 2010, 2011/7 i 2011/9

Zemljište je u naravi neobrađeno zemljište, nema pristup na javnu površinu - put.

Nekretnine su udaljene od naselja cca 500-600 m, prilaz je većim dijelom površinom koja je javno dobro (cca 653 m, označeno crveno na skici) manjim dijelom privatno vlasništvo (cca 144 m, označeno plavom bojom na skici):



Lokacija je od mora udaljena cca 1,50 km zračne linije.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

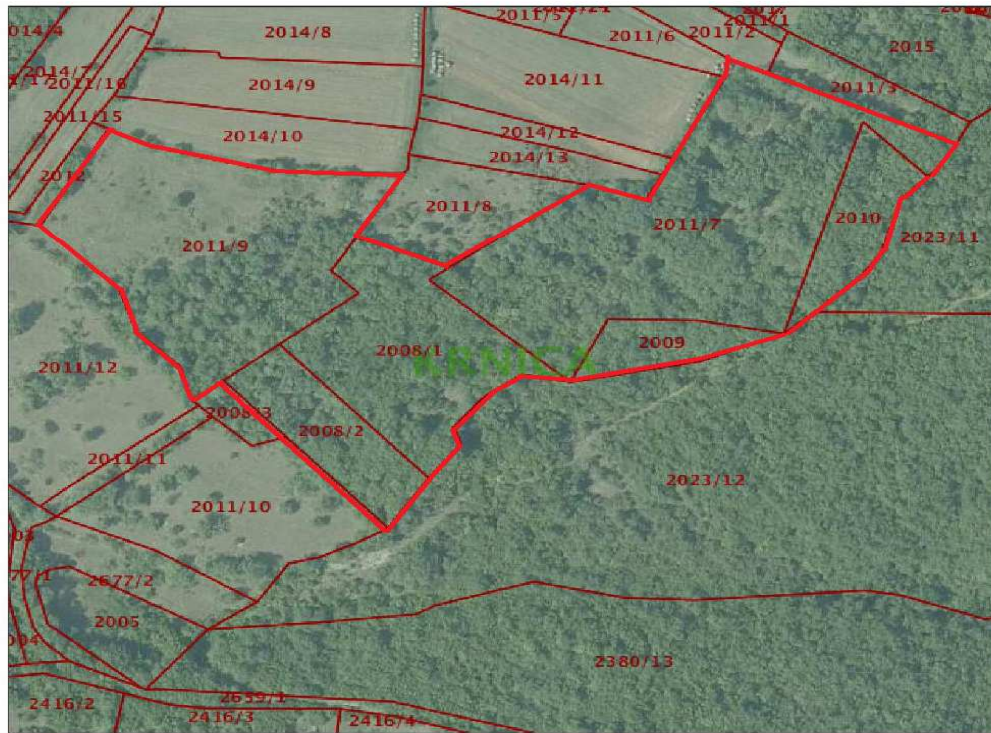
Nekretnine su upisane u z.k.ul. 1880 k.o. Krnica, vlasnik Gravim d.o.o. Split, Velebitska 61. U zemljišnoj knjizi nije upisana površina nekretnina, kao kultura upisano je: k.č.br. 2008/1 pašnjak, k.č.br. 2008/2 vinograd, k.č.br. 2009 šuma, k.č.br. 2010 šuma, k.č.br. 2011/7 pašnjak i k.č.br. 2011/9 oranica.

U katastru zemljišta nekretnine su upisane u posjedovnom listu br.4704 k.o. Krnica: k.č.br. 2008/1 šuma površine 4.701 m², k.č.br. 2008/2 šuma površine 1.895 m², k.č.br. 2009 šuma površine 885 m², k.č.br. 2010 šuma površine 1.280 m², k.č.br. 2011/7 šuma površine 10.117 m², k.č.br. 2011/9 pašnjak površine 1.500 m² i šuma površine 6.114 m² (ukupno k.č.br. 2011/9 površine 7.614 m²), ukupna površina svih k.č. 26.492 m². Posjednik Gravim d.o.o.

Prikaz k.č. na presliku katastarskog plana, rubovi gromade označeni crvenom bojom (podebljano):

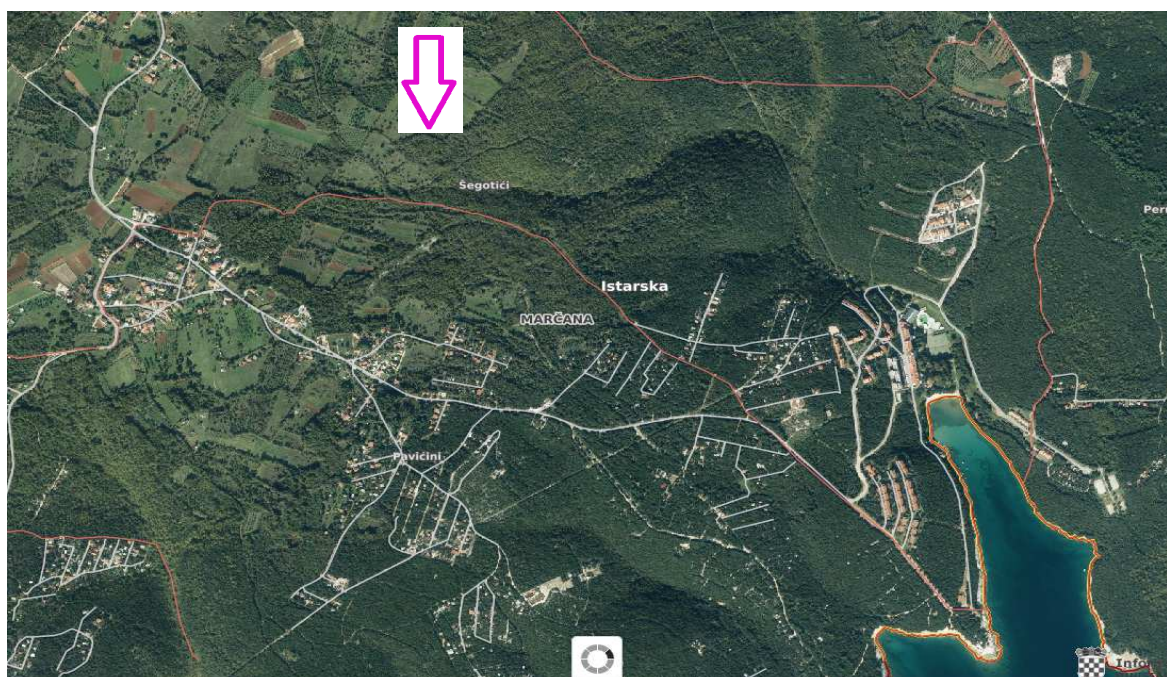
IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



4.2. Lokacija nekretnina:

lokacija nekretnina:



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je zemljište izvan granica građevinskog područja, nema pristup na javnu površinu.

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi nije izgrađena infrastruktura.

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

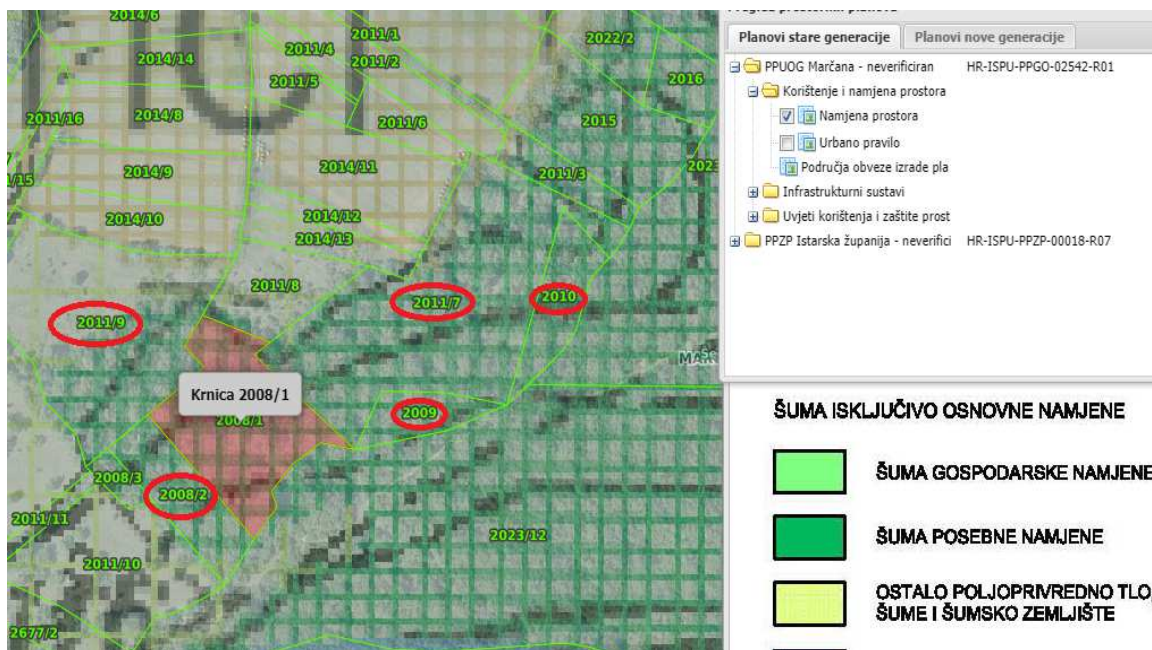
Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih - propisanih vrijednosti.

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Zemljište nije namijenjeno za gradnju.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine:

Uvidom na aplikaciju e- nekretnine izvan granica građevinskog područja naselja, šuma osnovne namjene-šuma posebne namjene:



Odredbama za provođenje PPUO Marčana (čl.43.st.4) za šume posebne namjene propisano je: "Područja šuma posebne namjene predviđaju se unutar obalnog područja, a temeljna im je namjena održanje ekoloških vrijednosti prostora, rekreativna namjena i oplemenjivanje krajobraza u kojima se mogu graditi građevine potrebne za gospodarenje šumom, te sve potrebne prometne građevine (pješačke staze, interventni putovi, žičare i sl.) i građevine infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana."

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%¹, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzevši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa.

Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja. U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos državne potrošnje gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini⁴, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama te se u srednjoročnom razdoblju očekuje nastavak oporavka građevinskog sektora.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina nalazi se izvan granica građevinskih područja naselja, po namjeni određenoj prostornim planom šuma isključivo osnovne namjene-puma posebne namjene. Pregledom baze e-nekretnina uočava se značajan broj transakcija zemljišta u zoni od cca 500 m, pregledom podataka za većinu nekretnina, nakon uvida u katastar zemljišta i zemljišne knjige utvrđeno je da se radi o ZEMLJIŠTU NA KOJEM SE NALAZE GRAĐEVINE OZAKONJENE SUKLADNO POZITIVNIM PROPISIMA te se iste nekretnine ne mogu smatrati pogodnim poredbenim nekretninama. Manji broj pogodnih poredbenih nekretnina pronađen je unutar iste k.o. .

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

- Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy).

Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromje- sečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51	100.16
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Poredbene nekretnine šume su gospodarske namjene, nalaze se na području k.o., na posručju općine Marčana. Kao poredbene nekretnine koriste se nekretnine iz osobne arhive i baze e-nekretnina

1. Poredbena nekretnina 1: 1 k.č. u k.o. Krnica, Ugovor o kupoprodaji od 03.06.2016. godine, kupoprodajna cijena 24.29 kn/m², površine 422 m², šuma gospodarske namjene.
2. Poredbene nekretnine 2: IDZKC 922539, 1 k.č. u k.o. Krnica, Ugovor o kupoprodaji od 10.05.2018. godine, kupoprodajna cijena 295.546.36 kn za 13.932 m² (21.21 kn/m²), šuma gospodarske namjene.
3. Poredbena nekretnina 3: IDZKC 962098, 1 k.č. u k.o. Krnica, Ugovor o kupoprodaji od 29.06.2018., kupoprodajna cijena 15.000,00 kn za 727 m² (20.63 kn/m²), šuma gospodarske namjene

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Marčana	Marčana	Marčana	Marčana
Lokacija	Pavićini	Vareški	Krnica	Duga uvala
Nekretnina	šuma	šuma	šuma	šuma
Izvor podataka	nalog	osobna baza	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		08.03.2016.	10.05.2018.	29.06.2018.
prodajna/trazena cijena (kn)			295,546.36	15,000.00
Površina	26492.00	535.00	13,932.00	727.00
Cijena po m²		24.29	21.21	20.63
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	113.50	101.77	109.33	109.33
Vremensko usklađenje		1.12	1.04	1.04
Korigirana vrijednost po m2		27.09	22.02	21.42
indikator vrijednosti po m2	24.00	28.00	23.00	22.00

Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije kn/ **24**

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-4	1	2
Ostupanje od prosjeka (%)			-16.67%	4.17%	8.33%
Kvadrat odstupanja			16	1	4
σ (standardno odstupanje)	2.65	11.00%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	5.3	0.22	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnina, k.č.br. 2008/1, 2008/2, 2009, 2010, 2011/7 i 2011/9 k.o. Krnica

Vrijednost zemljišta:

k.č.br. u k.o. Krnica	Površina (m2)	jedinična vrijednost (kn/m2)	Ukupna vrijednost (kn)
k.č.br. 2008/1, 2008/2, 2009, 2010, 2011/7 i 2011/9	26,492	24	635,808.00
Ukupno:	26,492		635,808.00

Procijenjena vrijednost zemljišta, gromade koju čini 6 k.č. u k.o. Krnica ukupne površine 26.492 m² s naprijed opisanim statusom nekretnine iznosi:

635,808.00 kn odnosno **85,804.05 €**

tečaj NBH na dan procjenjivanja : 1€= 7.41 kn

Ovaj elaborat izrađen je u tri primjeraka, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Procjenu izradila :





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 07.05.2019. 23:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324159, KRNICA

Broj ZK uložka: 1880

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12293/2004
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2008/1	PAŠNJAK				
2.	2008/2	VINOGRAD				
3.	2009	ŠUMA				
4.	2010	ŠUMA				
5.	2011/7	PAŠNJAK				
6.	2011/9	ORANICA				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAVIM D.O.O., SPLIT, VELEBITSKA 61	
2.1	Primljeno 23. srpnja 2004. br. Z-7387/04 Zabilježuje se odbijen prijedlog Kupire d.o.o. za uknjižbu prava vlasništva na nekretnine u A, a temeljem Odluke o otuđenju nekretnine od 20. studenog 2003. g. i Tabularne izjave od 20. studenog 2003. godine.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.05.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.05.2019. 23:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRNICA (Mbr. 324159)

Posjedovni list: 4704

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAVIM D.O.O., VELEBITSKA 61, SPLIT (VLASNIK)	

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
		2008/1	BEDELOI	4701	16		
			ŠUMA	4701			
		2008/2	BEDELOI	1895	16		
			ŠUMA	1895			
		2009	BEDELOI	885	16		
			ŠUMA	885			
		2010	BEDELOI	1280	16		
			ŠUMA	1280			
		2011/7	BEDELOI	10117	16		
			ŠUMA	10117			
		2011/9	BEDELOI	7614	16		
			PAŠNJAK	1500			
			ŠUMA	6114			
Ukupna površina katastarskih čestica				26492			

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